



CENTRO UNIVERSITÁRIO UNIVATES
CURSO DE DIREITO

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: CONSIDERAÇÕES ACERCA DO
PROCEDIMENTO INTRODUZIDO PELO NOVO
CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL**

Andréia Westenhofen Lopes Vanin

Lajeado, novembro de 2016

Andréia Westenhofen Lopes Vanin

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: CONSIDERAÇÕES ACERCA DO
PROCEDIMENTO INTRODUZIDO PELO NOVO
CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL**

Monografia apresentada na disciplina de Trabalho de Curso II, do Curso de Direito, do Centro Universitário UNIVATES, como parte da exigência para a obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Ms. Gláucia Schumacher

Lajeado, novembro de 2016

RESUMO

A usucapião refere-se a um dos modos de aquisição de propriedade existentes no ordenamento jurídico brasileiro. Sua postulação, inicialmente, dava-se através de interposição de ação perante o Poder Judiciário. Todavia, tal regra foi mudada com a chegada do novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/15), que trouxe a possibilidade de se valer do instituto perante os cartórios extrajudiciais. Assim, a presente monografia teve como objetivo geral analisar o procedimento da usucapião extrajudicial e, para isso, estruturou-se em três capítulos. No primeiro, o estudo foi direcionado à propriedade, uma vez que usucapião representa uma das modalidades para sua aquisição. Posteriormente, no segundo capítulo, o enfoque foi a usucapião propriamente dita. Ao final, no terceiro capítulo, foi feita a análise da usucapião extrajudicial, tratando-se da desjudicialização no ordenamento jurídico brasileiro – pois a usucapião resulta desse processo –, bem como do procedimento da usucapião extrajudicial perante o Registro de Imóveis, além da possibilidade de se aplicar ou não a gratuidade da justiça ao procedimento. Após, com base nos estudos realizados, apresentou-se a conclusão. Para tanto, a presente pesquisa foi qualitativa, realizada por meio de método dedutivo e de procedimento técnico bibliográfico e documental.

Palavras-chave: Usucapião extrajudicial. Usucapião. Procedimento.

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

§	Parágrafo
ADRs	<i>Alternative Dispute Resolutions</i>
ART	Anotação de Responsabilidade Técnica
Art.	Artigo
Arts.	Artigos
CAU	Conselho de Arquitetura e Urbanismo
CC	Código Civil
CF	Constituição Federal
CNJ	Conselho Nacional de Justiça
CPC	Código de Processo Civil
CPF	Cadastro de Pessoa Física
CREA	Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
LRP	Lei de Registros Públicos
m ²	Metros quadrados
nº	Número

RAL	Resolução Alternativa de Litígios
RRT	Registro de Responsabilidade Técnica

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	7
2 PROPRIEDADE	10
2.1 Conceituação da propriedade	10
2.2 Elementos constitutivos da propriedade	13
2.2.1 Direito de usar (<i>jus utendi</i>)	13
2.2.2 Direito de gozar (<i>jus fruendi</i>)	15
2.2.3 Direito de dispor (<i>jus abutendi</i>)	16
2.2.4 Direito de reaver (<i>rei vindicatio</i>)	17
2.3 Modalidades de propriedade	17
2.4 Características da propriedade	19
2.5 Modos de aquisição de propriedade imóvel	21
3 USUCAPIÃO	27
3.1 Breve relato sobre a origem histórica da usucapião	27
3.2 Conceituação da usucapião	30
3.3 Requisitos da usucapião	32
3.3.1 Posse	34
3.3.2 Tempo	35
3.3.3 Justo título	36
3.3.4 Boa-fé	37
3.4 Espécies de usucapião	38
3.4.1 Usucapião extraordinária	38
3.4.2 Usucapião ordinária	39
3.4.3 Usucapião especial	40
3.4.3.1 Usucapião especial urbana	41
3.4.3.2 Usucapião especial rural	42
3.5 Usucapião urbana coletiva	44
3.6 Usucapião urbana familiar	45
3.7 Usucapião administrativa	46
4 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	49
4.1 A desjudicialização no ordenamento jurídico brasileiro e a usucapião extrajudicial	49
4.2 Requisitos da usucapião extrajudicial	55

4.2.1 Ata notarial.....	58
4.2.2 Planta e memorial descritivo	60
4.2.3 Certidões negativas	62
4.2.4 Justo título ou quaisquer outros documentos de comprovação.....	63
4.3 Procedimento da usucapião extrajudicial.....	64
4.4 A (im)possibilidade da aplicação da gratuidade da justiça à usucapião extrajudicial	70
5 CONCLUSÃO	74
REFERÊNCIAS.....	78
ANEXO A – Minuta de provimento sobre usucapião extrajudicial.....	86

1 INTRODUÇÃO

A usucapião refere-se a uma forma de aquisição da propriedade existente no nosso ordenamento jurídico brasileiro e, como tal, possui diversas espécies a serem estudadas, sendo elas: extraordinária, ordinária, familiar, coletiva, especial – que se divide em rural e urbana – e administrativa.

Inicialmente, com a exceção da usucapião administrativa, o procedimento necessário para valer-se dessas espécies de usucapião dava-se somente através de via judicial, observando-se o devido processo legal. Todavia, com a chegada do novo Código de Processo Civil (CPC), criado pela Lei 13.105/15, esse rito processual tornou-se desnecessário, uma vez que permite a possibilidade de realização do procedimento diante dos cartórios extrajudiciais, com auxílio dos tabeliões e registradores. Composto por dez parágrafos, o art. 216-A do Código pormenoriza os requisitos e procedimentos a serem adotados para a efetivação do direito de usucapir.

A implementação do procedimento não é uma ideia pioneira do Brasil, uma vez que já havia sido institucionalizada em países como Peru e Portugal. A medida visa não apenas desafogar o sistema judiciário, mas também auxiliar na celeridade do instituto, cuja inovação trazida pela lei poderá ser um marco para a atividade notarial e registral. E é sob essa ótica que o tema adquire relevância, à medida que o seu estudo permitirá ampliar a compreensão sobre o procedimento da usucapião extrajudicial e seus prováveis benefícios aos detentores desse direito.

Nesse sentido, o presente trabalho pretende, como objetivo geral, analisar o procedimento da usucapião extrajudicial, trazida pelo CPC como uma inovação. Como problema, a pesquisa pretende discutir se o instituto da usucapião extrajudicial pode ser considerado um avanço para o direito brasileiro. Será utilizada como hipótese para o questionamento a ideia de que a vigência do atual CPC trouxe mudanças significativas para o usucapiente, inclusive para a sociedade como um todo, uma vez que visa trazer mais celeridade às demandas dessa natureza, contribuindo também com a redução do considerável número de ações que atualmente tramitam no Poder Judiciário.

No que se refere ao tipo de pesquisa, dar-se-á vez ao modelo qualitativo que, segundo Mezzaroba e Monteiro (2014), procura atingir a identificação do tema a ser investigado, bem como seu alcance. Para tanto, utiliza-se do exame para buscar possíveis interpretações para o estudo em análise.

Quanto ao método utilizado para o desenvolvimento do trabalho monográfico, será utilizado o dedutivo que, de acordo com os autores supracitados, origina-se de premissas genéricas para se chegar a uma conclusão particular, fazendo com que as conclusões obtidas com o estudo possam ser utilizadas para aquele caso particular, sem que se generalizem seus resultados. Dessa forma, inicialmente, será estudada a propriedade, passando-se posteriormente ao estudo da usucapião e, por fim, à parte principal da pesquisa, a usucapião extrajudicial.

Para a fundamentação desse trabalho serão utilizadas técnicas bibliográficas oriundas de livros de doutrina e artigos de publicações periódicas, além de sites especializados, bem como técnica documental, essencialmente a Constituição Federal (CF/88), o Código Civil, o atual Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015) e a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), dentre outras normas legais.

No primeiro capítulo da presente pesquisa será abordada a propriedade, tendo em vista que a usucapião é uma das formas de se adquiri-la, iniciando-se pela sua conceituação e passando-se após à análise de seus elementos constitutivos, bem como suas espécies, características e modos de aquisição.

Na sequência, como destaque, será contextualizada a usucapião propriamente dita, fazendo-se um breve relato sobre sua origem histórica, seguida de sua conceituação, exame de requisitos e de suas modalidades existentes.

Ao final, no terceiro capítulo, será examinada a usucapião extrajudicial, foco da presente monografia. Previamente será abordada a desjudicialização no ordenamento jurídico brasileiro, com considerações acerca do procedimento aplicado à usucapião e suas repercussões diante do novo CPC, bem como da aplicabilidade da gratuidade da justiça nesse caso.

2 PROPRIEDADE

O presente trabalho inicia abordando a temática da propriedade, seu conceito, elementos constitutivos, modalidades e características, bem como seus modos de aquisição, introduzindo-se assim a modalidade da usucapião, foco desse estudo.

2.1 Conceituação da propriedade

Inicialmente, há de se destacar que a propriedade é um direito real, bem dito por Rodrigues (2003, p. 76): “Trata-se, como é óbvio, de um direito real, ou seja, de um direito que recai diretamente sobre a coisa e que independe, para o seu exercício, de prestação de quem quer que seja. [...]”.

Tal informação se confirma com a leitura do Código Civil, que elenca os direitos reais existentes no ordenamento jurídico, mais precisamente em seu art.1.225, que assim descreve:

Art. 1.225. São direitos reais:

I – a propriedade;

II – a superfície;

III – as servidões;

IV – o usufruto;

V – o uso;

VI – a habitação;

VII – o direito do promitente comprador do imóvel;

VIII – o penhor; IX – a hipoteca;

X – a anticrese;

XI – a concessão de uso especial para fins de moradia (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007);

XII – a concessão de direito real de uso.

O direito real, segundo Gonçalves (2016, p. 101), consiste:

[...] no poder jurídico, direto e imediato, do titular sobre a coisa, com exclusividade e contra todos. Tem como elementos essenciais, o sujeito ativo, a coisa e a relação ou poder do sujeito ativo sobre a coisa, chamado domínio.

Já Rodrigues (2003, p. 5) assim se reporta em relação a ele:

[...] É o direito que se prende à coisa, prevalecendo com a exclusão da concorrência de quem quer que seja, independentemente para o seu exercício da colaboração de outrem e conferindo ao seu titular a possibilidade de ir buscar a coisa onde quer que se encontre, para sobre ela exercer seu direito. Uma vez estabelecido o direito real, em favor de alguém, sobre certa coisa, tal direito se liga ao objeto, adere a ele de maneira integral e completa, como se fosse mancha misturada à sua cor, como se fosse uma ferida ou uma cicatriz calcada em sua face. Representa, enfim, como direito subjetivo que é, um conjunto de prerrogativas sobre a coisa, de maior ou menor amplitude.

Como direito real com maior amplitude, Rizzardo (2014) cita o de propriedade, objeto desse capítulo e, segundo o estudioso, intitulado como direito real por excelência, além de constituir-se um direito real fundamental.

Sua intitulação como direito real por excelência, segundo Nader (2015), dá-se pela amplitude do domínio que o titular possui sobre a coisa, originando-se dele todos os outros direitos reais.

Segundo Pereira, C. (2016, p.73, grifo do autor):

[...] a propriedade mais se sente do que se define, à luz dos critérios informativos da civilização romano-cristã. A ideia de 'meu e teu', a noção do assenhoreamento de bens corpóreos e incorpóreos independe do grau de cumprimento ou do desenvolvimento intelectual. Não é apenas o homem do direito ou o *business man* que a percebe. Os menos cultivados, os espíritos mais rudes, e até crianças têm dela a noção inata, defendem a relação jurídica dominial, resistem ao desapossamento, combatem o ladrão. Todos 'sentem' o fenômeno propriedade.

Para conceituá-la, com o passar do tempo, diversas teorias foram formuladas. Algumas definições que hoje permanecem em vigência sobrevieram dos primeiros Códigos Civis, como por exemplo o Código Francês, no qual prevalecia a propriedade de uma forma absoluta e autônoma, com direito ao gozo e à disposição da coisa, contanto que, ao utilizá-la, fossem observadas as leis e regulamentos (RIZZARDO, 2014).

O conceito editado por doutrinadores pode ser exemplicado com o entendimento de Azevedo (2014, p. 38), que conceitua a propriedade como sendo: “[...] o estado da coisa, que pertence, em caráter próprio e exclusivo, a determinada pessoa, encontrando-se em seu patrimônio e à sua disposição”.

Melo (2014, p. 53-54), em sua obra, com as seguintes palavras, também colaciona o conceito de propriedade:

O direito de propriedade (domínio) é o mais completo dos direitos subjetivos, representado pelo exercício do titular (pessoa física ou jurídica, singular ou coletiva) sobre uma determinada coisa (corpórea ou incorpórea), em regra perpetuamente, de modo absoluto e exclusivo, impondo-se a todos respeitar, podendo o seu titular usar, gozar e dispor da coisa, podendo ainda reavê-la de quem quer que a injustamente possua ou detenha [...].

Já na percepção de Gomes (2012), a conceituação pode se dar por meio de três critérios: sintético, analítico e descritivo. O critério sintético, segundo o escritor, refere-se à submissão da coisa a um indivíduo, enquanto que o critério analítico concerne ao direito de uso, fruição, disposição da coisa e direito de reavê-la no caso de alguém a possuir injustamente. Já o critério descritivo refere-se a um direito, além de complexo, também perpétuo e exclusivo, que deixa a coisa sujeita, com as observações das normas legais, a um indivíduo, conforme sua vontade.

Rizzardo (2014, texto digital, grifo do autor) entende, quanto aos critérios acima adotados, que o descritivo esclarece a conceituação e assim pormenoriza:

É a propriedade um direito complexo, pois assegura ao titular a faculdade de disposição. Ou seja, à pessoa se autoriza dispor da forma que entender da coisa, como usá-la, abandoná-la, aliená-la e destruí-la. Reveste-se, outrossim, do caráter de direito absoluto, do que decorre da oponibilidade erga omnes, impondo a todos o dever de respeitá-la. Daí exercer o titular o poder de dominação da coisa, mesmo que deva se submeter a certas limitações. É perpétuo o direito, durando ilimitadamente, e não se perdendo ou desaparecendo pela falta de uso. Considera-se direito exclusivo, ficando os terceiros proibidos de exercer sobre a coisa qualquer dominação.

Não obstante, ao finalizar a conceituação do direito de propriedade, também frisa o estudioso que não há a necessidade de mais delongas, uma vez que a propriedade pode ser sentida e seu conceito vive-se de maneira simples e comum. Para ele, ser proprietário ou dono é ter autonomia para com a coisa, havendo a certeza do indivíduo quanto a ser o dono da coisa e possuir soberania sobre ela (RIZZARDO, 2014).

2.2 Elementos constitutivos da propriedade

Os elementos constitutivos da propriedade, segundo Melo (2014), estão presentes no art. 1.228 do Código Civil. Sendo assim, trata-se do direito de uso, direito de gozo, direito de dispor da coisa e direito de reavê-la quando alguém a mantiver em posse injusta. Esses elementos referem-se respectivamente ao *jus utendi*, *fruendi*, *abutendi* e à *rei vindicatio*, atributos que os romanos davam à propriedade (GONÇALVES, 2015).

Nader (2015) cita os elementos constitutivos como faculdades que, segundo ele, são asseguradas pelo ordenamento jurídico ao detentor do direito subjetivo e dão ao proprietário amplo empoderamento sobre a coisa.

Tecidas tais considerações, segue-se ao estudo dos elementos constitutivos da propriedade.

2.2.1 Direito de usar (*jus utendi*)

O elemento constitutivo “usar” refere-se ao direito de utilizar a coisa, bem como dela tirar a totalidade de direitos que ofereça. Isso tudo sem alterá-la e, também, com observância aos limites previstos na ordem legal, destinados a obstar o abuso de direito (MELO, 2014).

Em relação a isso, Azevedo (2014, p. 40, grifo do autor) preceitua:

O direito de usar (*jus utendi*) é o de ter a coisa em seu poder, em sua posse, extraindo dela o que for de sua utilidade. O proprietário tem amplo poder sobre o seu bem, desfrutando-o como quiser, podendo, até, destruí-lo. *Utendi* descende do verbo latino *utor, eris, usus sum, uti*, que significa usar.

O estudioso Gonçalves (2015, p. 225), ao tratar do presente elemento constitutivo, colaciona que ele:

[...] consiste na faculdade de o dono servir-se da coisa e de utilizá-la da maneira que entender mais conveniente, sem no entanto alterar-lhe a substância, podendo excluir terceiros de igual uso. A utilização deve ser

feita, porém, dentro dos limites legais e de acordo com a função social da propriedade [...].

Praticamente no mesmo sentido dos autores já citados, Rizzardo (2014) esclarece que o termo “usar” refere-se a estar a coisa disposta a serviço de quem é seu proprietário, sem alterações quanto à sua substância. Esse poder confere um benefício ao proprietário, que pode fazer proveito da serventia tanto habitando a coisa, quanto dando permissão a um terceiro para que a utilize.

Já Farias e Rosenvald (2015, p. 243) reportam-se ao uso como sendo:

[...] a faculdade do proprietário de servir-se da coisa de acordo com a sua destinação econômica. O uso será direto ou indireto, conforme o proprietário conceda utilização pessoal ao bem, ou em prol de terceiro, ou deixe-o em poder de alguém que esteja sob suas ordens – servidor da posse.

Salientam os autores que, mesmo que o uso não possua uma utilização atual, ele ainda é possível, citando como exemplo a pessoa que possui uma casa na praia e que só a utiliza durante o verão. Nesse caso, não haverá privação do proprietário quanto ao uso do imóvel nas demais épocas do ano, pois o bem encontra-se ao seu alcance (FARIAS; ROSENVALD, 2015).

No sentido do exemplo citado, são relevantes as palavras de Alexandridis e Figueiredo (2013, p. 28), que destacam: “[...] importante lembrar que o proprietário pode deixar de usar a coisa, sem que necessariamente perca o seu direito, mantendo-o em condições de servi-lo quando lhe convier [...]”.

Entretanto, há de se ressaltar que, atualmente, ao se deixar de usar a coisa de maneira integral, haverá a possibilidade de privação do direito de propriedade no momento em que esta se tornar antissocial. Nessas situações, poderá haver a desapropriação em razão do interesse social, tendo em vista a inércia do proprietário, bem como, verificando-se o abandono da coisa, a arrecadação pelo Poder Público, em consonância com o art. 1.226 do Código Civil (FARIAS; ROSENVALD, 2015).

2.2.2 Direito de gozar (*jus fruendi*)

O elemento constitutivo “gozar” trata do direito que o proprietário da coisa possui quanto à sua exploração econômica, podendo colher os frutos naturais ou também civis que dela provierem. Refere-se ao gozo da coisa pelo proprietário ou à possibilidade dele, economicamente, dela se servir (MELO, 2014).

Nader (2015, p. 97, grifo do autor) em sua obra, alude:

O direito de gozar – *jus fruendi* – confere ao proprietário o poder de perceber os frutos que a coisa produz. Ao valer-se de tal faculdade, o dono deve estar na posse da coisa. Conforme os autores realçam, o exercício desse poder implica também o de uso. Graças a esse poder o proprietário, que cultivou a terra, semeando-a, procede à colheita de seus frutos. Estes, todavia, não se limitam a dádivas da terra, pois alcançam também os rendimentos que a coisa produz, como os aluguéis. No caso de locação, verifica-se o desmembramento dos poderes inerentes ao domínio: enquanto o proprietário permanece com o *jus fruendi*, o *jus utendi* em caráter temporário fica em poder do locatário.

O autor salienta que, quando houver a locação da coisa, ocorrerá uma fragmentação dos poderes pertencentes ao domínio, permanecendo o proprietário com o *jus fruendi* (direito de gozar), enquanto que o *jus utendi* (direito de usar) permanecerá temporariamente, em poder do locatário (NADER, 2015).

Farias e Rosendal (2015, p. 243) usam o termo fruir para compor o elemento constitutivo gozar, e assim expõem:

A faculdade de fruir como relevante aspecto de exercício de poder por parte do titular do direito real consiste na exploração econômica da coisa, mediante a extração de frutos e produtos que ultrapassem a percepção dos simples frutos naturais [...].

Similarmente, os estudiosos afirmam que, ao colher os frutos naturais, que são aqueles advindos da natureza, o proprietário da coisa estará valendo-se somente do direito de uso. Para poder utilizar o direito de gozo, necessitará dos frutos industriais, resultantes da atividade que o homem pratica para transformar a natureza, bem como dos frutos civis, que se referem a valores resultantes da utilização da coisa por terceiro. Como exemplo, citam os autores o aluguel de um imóvel, que resultará na percepção de aluguéis por parte do proprietário (FARIAS; ROSENVALD, 2015).

2.2.3 Direito de dispor (*jus abutendi*)

O direito de dispor refere-se à faculdade de modificação do bem pelo proprietário, variando quanto à finalidade que lhe dará (FARIAS; ROSENVALD, 2015). Esse entendimento é compartilhado por Nader (2015, p. 97, grifo do autor):

O poder de disposição da coisa, correspondente ao *jus abutendi* dos romanos, consiste na capacidade de o proprietário se desfazer do objeto, seja consumindo-o, alienando-o ou dando-lhe qualquer outra destinação, atendidos os requisitos de lei [...].

Melo (2014, p. 58) também descreve o direito ora tratado e assim colaciona:

É direito que tem o titular de dispor da coisa segundo suas conveniências, tanto a título oneroso (venda) quanto gratuito (doação), bem como de onerá-la (penhor ou hipoteca), ou mesmo submetê-la à vontade de outros (superfície, usufruto, locação etc.).

Na mesma linha dos demais autores, Rodrigues (2003, p. 78, grifo do autor) acrescenta algumas observações àquelas expostas por eles, no que tange ao direito de dispor da coisa:

Jus abutendi quer dizer direito de dispor da coisa, alienando-a. Não significa prerrogativa de abusar da coisa, destruindo-a gratuitamente. Aliás, se nem no direito romano se admitia a ideia de um uso antissocial do domínio, hoje tal noção é inconcebível, principalmente em um país como o nosso, cujas várias Constituições de há muito proclamam que o uso da propriedade será condicionado ao bem-estar social.

No entendimento de Rizzardo (2014), trata-se do elemento constitutivo mais importante, pois quem o possui é mais dono do que quem somente usa ou frui dos benefícios da coisa.

Por conseguinte, cumpre frisar que existem duas modalidades de disposição, a material e a jurídica. A primeira refere-se à destruição ou abandono da coisa, e a segunda poderá ser total ou parcial: será total quando ocorrer a alienação que resultar na mutação subjetiva do direito real, podendo essa alienação ser onerosa, no caso de venda da coisa, ou gratuita, quando for em decorrência de doação, transferindo-se então a totalidade das faculdades do domínio ao adquirente. A disposição jurídica parcial acontece quando recaírem sobre a coisa ônus reais como um gravame, um usufruto ou uma hipoteca (FARIAS; ROSENVALD, 2015).

2.2.4 Direito de reaver (*rei vindicatio*)

O direito de reaver refere-se ao poder dado ao proprietário de perseguir a coisa, independentemente de onde ela esteja, podendo reavê-la da pessoa que a estiver injustamente detendo. Tal possibilidade é chamada de poder de sequela e dá ao proprietário o direito de usar a legítima defesa, desforço imediato ou outra ação dessa natureza para reaver a coisa (MELO, 2014).

Farias e Rosenvald (2015, p. 246) complementam:

[...] o poder de reivindicar também é denominado elemento externo ou jurídico da propriedade, por representar a pretensão do titular do direito subjetivo de excluir terceiros de indevida ingerência sobre a coisa, permitindo que o proprietário mantenha a sua dominação sobre o bem, realizando verdadeiramente a almejada atuação socioeconômica.

Rizzardo (2014), ao versar sobre o direito de reaver, afirma ser ele o corolário dos demais elementos constitutivos, tendo em vista tratar-se de proteção peculiar da propriedade, que se dá por ação reivindicatória.

Tal ação deverá ser proposta contra a pessoa que tenha lesionado o direito de propriedade do proprietário, nela postulando-se uma obrigação de fazer de quem tenha lesionado esse direito, objetivando a devolução da coisa (FARIAS; ROSENVALD, 2015). Será necessária a prova do domínio por parte do proprietário por meio do registro, bem como a descrição das confrontações do imóvel, devendo também restar clara a posse injusta por parte do réu (TARTUCE, 2015).

2.3 Modalidades de propriedade

Para o legislador, as modalidades de propriedade distinguem-se em plena e limitada, sendo a primeira caracterizada pela reunião da totalidade dos seus direitos elementares, e a segunda aquela em que houver ônus real ou ela for resolúvel (RODRIGUES, 2003):

a) *Propriedade Plena* ou *Alodial* – é a hipótese em que o proprietário tem consigo os atributos de gozar, usar, reaver e dispor da coisa. Todos esses caracteres estão em suas mãos de forma unitária, sem que terceiros tenham qualquer direito sobre a coisa. Em outras palavras, pode-se afirmar didaticamente que todos os elementos previstos no art. 1.228 do CC/2002 estão reunidos nas mãos do seu titular ou que todas as cartas estão em suas mãos.

b) *Propriedade Limitada* ou *Restrita* – é a situação em que recai sobre a propriedade algum ônus, caso da hipoteca, da servidão ou usufruto; ou quando a propriedade for resolúvel, dependente de condição ou termo, nos termos dos arts. 1.359 e 1.360 do CC/2002. O que se percebe, portanto, é que um ou alguns dos atributos da propriedade passam a ser de outrem, constituindo-se em direito real sobre coisa alheia (TARTUCE, 2015, p. 128, grifo do autor).

Ratificando os apontamentos dos autores e almejando um maior aprofundamento sobre o assunto, passar-se-á às contribuições dos demais doutrinadores quanto à temática.

Para Nader (2015), considera-se plena a propriedade quando estiverem presentes a totalidade dos poderes que a lei civil prevê, com a reunião de todos os seus elementos constitutivos.

Quanto a ela também dispõe Rodrigues (2003, p. 82-83):

[...] plena é a propriedade quando o titular do domínio enfeixa em suas mãos todas as prerrogativas que constituem o conteúdo do direito, ou seja, a possibilidade de usar, gozar e dispor da coisa de maneira absoluta, exclusiva e perpétua, bem como a de reivindicá-la das mãos de quem quer que injustamente a detenha.

Já Coelho (2016) refere-se à propriedade plena como aquela que não foi criada pelo proprietário, por ato negocial ou limitação quanto ao exercício do seu direito, permanecendo com ele todos os direitos a ela relacionados.

Vale salientar que a não plenitude da propriedade poderá ser alegada por qualquer pessoa que possua interesse na coisa, podendo ser provado pela parte interessada que, por exemplo, o direito refere-se somente à sua propriedade. Ademais, o ônus da prova cabe ao interessado, uma vez que há favorecimento de presunção ao proprietário (NADER 2015).

No que tange à propriedade limitada, ela ocorre quando houver desmembramento, fazendo com que alguns dos poderes elementares do domínio estejam em mãos de outrem (RODRIGUES, 2003). No mesmo sentido, para Gomes

(2012), a propriedade limitada surge no momento em que houver o destaque dos direitos elementares que pertencem ao proprietário, os quais passam a ser atribuídos a outra pessoa.

Também há de se considerar a definição de Coelho (2016, p. 73), que refere-se à propriedade limitada como restrita: “[...] restrita é a propriedade em que o exercício do direito esbarra em limites estabelecidos por negócio jurídico celebrado pelo seu titular”.

Para finalizar a reflexão, o estudioso afirma que, quando o proprietário fizer recair sobre a coisa de seu direito um usufruto, por exemplo, esta deixará de ser plena. Isso resulta do fato de a posse, o uso, a administração da coisa e o direito aos seus frutos passarem ao usufrutuário, permanecendo o proprietário somente com a nua-propriedade. No entanto, findando tal condição, voltará a ter a propriedade plena sobre a coisa (COELHO, 2016).

A seguir, será dissertado sobre as características da propriedade.

2.4 Características da propriedade

Ao adentrar no tema, Rizzardo (2014) o amplia de modo que se compreenda sua natureza, postura também adotada por Fiuza (2014), para quem se trata de tudo que é próprio de um ser ou um instituto, trazendo o exemplo da propriedade. Bem compreendido, o autor afirma que as características da propriedade referem-se principalmente aos direitos do proprietário.

Dentre as características do instituto, Gomes (2012, p. 104) cita o absolutismo que:

[...] confere ao titular o poder de decidir se deve usar a coisa, abandoná-la, aliená-la, destruí-la, e, ainda, se lhe convém limitá-lo, constituindo, por desmembramento, outros direitos reais em favor de terceiros. Em outro sentido, diz-se, igualmente, que é absoluto, porque oponível a todos [...].

Rizzardo (2014) também afirma que tal característica se dá em razão da oponibilidade *erga omnes*. Para o estudioso, o fato de a propriedade ser o direito mais completo entre os reais consolida sua caracterização como absoluto.

Para ele, o conceito se refere ao reconhecimento da intensidade do poder que o proprietário possui sobre os bens. Entretanto, salienta que na contemporaneidade isso não deve mais ser assim considerado, tendo em vista a existência de leis constitucionais e ordinárias que impõem limitações em razão do interesse público, da coletividade, da subsistência humana e do direito à moradia.

Dando sequência ao estudo, surge a exclusividade, segunda característica da propriedade, que se refere à não possibilidade de haver uma determinada coisa com dois titulares, ou seja, não poderá haver simultaneamente dois títulos sobre ela (MELO, 2014). De maneira idêntica, Farias e Rosenvald (2015) aduzem que a coisa não pode pertencer a mais de uma pessoa ao mesmo tempo, eis que não se permite, por parte de terceiros, a prática de senhorio sobre o bem em questão.

Entretanto, Monteiro e Maluf (2015) atentam que o atributo da exclusividade comporta modificações, uma vez que possibilita o desmembramento de determinadas parcelas da propriedade, assim como sua constituição em direitos separados em favor de terceiros. Dessa forma, destaca Melo (2014) que é possível a existência de mais de um titular sobre a mesma coisa, desde que sejam títulos diferentes, o que ocorre quando o proprietário institui a um terceiro o direito de usufruto, do qual será outro titular.

A terceira característica da propriedade é a sua perpetuidade:

[...] o direito de propriedade permanece independentemente do seu exercício, enquanto não houver causa modificativa ou extintiva, sejam elas de origem legal ou convencional. A propriedade, por tal característica, pode ser comparada a um motor em constante funcionamento, que não para, em regra (*moto contínuo*), a não ser que surja um fato novo que interrompa o seu funcionamento. A propriedade, regra geral, não pode ser extinta pelo não uso, a não ser nos casos de usucapião [...] (TARTUCE, 2015, p. 143, grifo do autor).

No mesmo sentido, Melo (2014) frisa que o fato de o proprietário deixar de usar a coisa não é o bastante para fazer com que perca seu direito de titular, que somente se extinguiria se um terceiro, pelo tempo determinado na legislação, se

apropriasse e usasse a coisa, podendo, nesse caso, usucapi-la. Todavia, no tocante à usucapião, faz-se necessário entender que a perda da propriedade não se dá em razão da não utilização prolongada da coisa pelo proprietário, mas sim pela posse extensa dela por terceiro (FARIAS; ROSENVALD, 2015).

Por fim, a quarta característica da propriedade é a elasticidade, dela advindo a possibilidade de o direito de propriedade ser distendido, bem como contraído. Essa previsão acontecerá na medida em que forem retiradas ou agregadas faculdades que podem ser destacadas da propriedade (GOMES, 2012).

Fiuza (2014) acrescenta que tal característica origina-se do desdobramento dos elementos para terceiros, contudo não lesando a propriedade. Ainda, afirma que, mesmo não possuindo o direito de uso e fruição, a exemplo do usufruto, o dono continuará sendo dono, pelo efeito da elasticidade.

Visto isso, serão conhecidos a seguir os diversos modos de aquisição da propriedade imóvel.

2.5 Modos de aquisição de propriedade imóvel

Ao sentir dos doutrinadores, existe uma divisão na forma de se adquirir a propriedade imóvel, que poderá se dar na forma originária ou derivada. No primeiro caso, não haverá a intervenção de outra pessoa, ocorrendo a aquisição da coisa pelo adquirente sem que seja transferida por alguém. Já na aquisição derivada, haverá um ato de transferência da coisa ao adquirente (MONTEIRO; MALUF, 2015).

Gonçalves (2015, p. 249) entende que os modos pelos quais se pode adquirir uma propriedade devem-se a vários critérios:

[...] Quanto à procedência ou causa da aquisição, esta pode ser originária e derivada. É da primeira espécie quando não há transmissão de um sujeito para outro, como ocorre na acessão natural e na usucapião. O indivíduo, em dado momento, torna-se dono de uma coisa por fazê-la sua, sem que lhe tenha sido transmitida por alguém, ou porque jamais esteve sob o domínio de outrem. Não há relação causal entre a propriedade adquirida e o estado jurídico anterior da própria coisa. A aquisição é derivada quando resulta de uma relação negocial entre o anterior proprietário e o adquirente, havendo,

pois, uma transmissão do domínio em razão da manifestação de vontade, como no registro do título translativo e na tradição.

A segmentação quanto à aquisição da propriedade é de suma importância, posto que, ao adquirir a coisa pelo modo originário, o adquirente não sofrerá consequências advindas de atos praticados pelo antigo proprietário. De outro modo, adquirindo-a pelo modo derivado, poderá, ter desfeito o negócio jurídico, como por exemplo quando da fraude contra credores (COELHO, 2016).

Tartuce (2015, p. 172, grifo do autor) cita como formas de aquisição de propriedade pelo modo originário as acessões e a usucapião, e como modo derivado o registro do título e a sucessão hereditária:

As acessões, conforme o art. 1.248 do CC/2002, constituem o modo originário de aquisição da propriedade imóvel em virtude do qual passa a pertencer ao proprietário tudo aquilo que foi incorporado de forma natural ou artificial. Como acessões naturais, decorrentes de fatos naturais ou fatos jurídicos *stricto sensu*, o Código Civil consagra a *formação de ilhas, a aluvião, a avulsão e o abandono do álveo*, institutos também tratados no Código de Águas (Decreto-lei 24.643/1934, arts. 16 a 28). Como acessões artificiais, decorrentes da intervenção humana, o atual Código disciplina as *plantações e as construções* [...] (TARTUCE, p. 172, grifo do autor).

Convém esclarecer que a formação de ilhas resulta de forças da natureza, podendo decorrer do acúmulo de materiais e areia trazidos juntamente com as correntezas de rios, bem como de movimentos sísmicos (MELO, 2014).

No que se refere às ilhas, o particular somente se beneficiará da sua formação se ela advir de um rio não navegável. Do contrário, sendo navegável, reverter-se-á em proveito da pessoa jurídica de Direito Público, uma vez que se trata de águas públicas (FARIAS; ROSENVALD, 2015).

Contrariando os doutrinadores acima citados, Fiuza (2014) alerta que a Constituição Federal determina que pertencerão aos Estados ou à União as águas naturais, afirmando que não existem mais águas particulares, sendo consideradas particulares as ilhas somente quando surgirem de represas criadas pelos proprietários da terra. Outrossim, também atesta o autor que, de qualquer forma, o proprietário terá o direito de gozar e fruir da ilha, podendo impedir seu uso por outras pessoas, inclusive, o Estado, desde que não comprovado o interesse público.

Quanto à aluvião, o art. 1.250 do Código Civil assim preceitua:

Art. 1.250. Os acréscimos formados, sucessiva e imperceptivelmente, por depósitos e aterros naturais ao longo das margens das correntes, ou pelo desvio das águas destas, pertencem aos donos dos terrenos marginais, sem indenização.

Parágrafo único. O terreno aluvial, que se formar em frente de prédios de proprietários diferentes, dividir-se-á entre eles, na proporção da testada de cada um sobre a antiga margem.

Monteiro e Maluf (2015) apontam que esse artigo deve ser aplicado em conformidade com os artigos 16 e 17 do Código de Águas (Lei nº 24.643/1934), eis que, consoante tais dispositivos, não pertencerá aos proprietários marginais qualquer acréscimo que venha a se formar nas bordas existentes em água pública, bem como dominais.

Ademais, a aluvião pode ser classificada tanto como própria, quando houver um aumento decorrente de depósito ou aterro, e imprópria quando se tornar descoberto o álveo, ao se afastarem as águas (COELHO, 2016).

Já a avulsão ocorre do aumento do imóvel em virtude de força natural violenta da natureza, como um terremoto, não podendo haver interferência humana no feito. Diferencia-se da aluvião pelo destaque de uma parte da terra de um proprietário que se acomodará na terra de outro, aumentando-a. Nesse caso, os dois imóveis serão marginais de rio ou qualquer outra água corrente (LOBO, 2015).

Segundo Gomes (2012), nesse caso é permitido ao proprietário da terra acrescida a escolha entre consentir com a remoção desse acréscimo ou indenizar o proprietário da terra em que houve o destaque.

O doutrinador acrescenta que o proprietário da terra que se destacou possui o direito de reclamar por ação judicial, que deverá ser proposta no prazo decadencial de um ano a partir do acontecimento. Permanecendo silente a oposição, decorrido o prazo ocorrerá definitivamente sua incorporação (GOMES, 2012).

No que tange ao abandono de álveo, Lobo (2015) destaca que sua decorrência advém da mudança no percurso do rio de maneira definitiva, permanecendo o álveo anterior ausente de água corrente, uma vez que ela se desviou criando um novo. A conceituação do álveo vem do art. 9º do Código das Águas (Lei nº 24.643/1934), que o descreve como sendo a superfície coberta pelas águas sem transbordar para o solo natural e ordinariamente enxuto.

Fiuza (2014) enfatiza que, ocorrendo seu abandono permanente, pertencerá aos ribeirinhos o leito seco, sendo a divisão proporcional. De modo intrínseco, atenta também que somente haverá indenização aos proprietários da área onde passará o rio no caso de desvio artificial em decorrência de interesse público, restando vedado tal procedimento se não for em razão desse motivo, a não ser que haja concordância dos proprietários da área percorrida pelo rio.

Em relação às construções e plantações, modalidades de acessão chamadas de industriais ou artificiais, pode-se afirmar que presumem-se como elaboradas pelo proprietário. No entanto, trata-se de uma presunção relativa, tendo em vista a possibilidade de se provar o contrário (LOBO, 2015). Nesse sentido, o art. 1.553 do Código Civil dispõe: “Toda construção ou plantação existente em um terreno presume-se feita pelo proprietário e à sua custa, até que se prove o contrário”.

Há de se ressaltar que, qualquer valor agregado ao bem, por ato de terceiro, terá proteção jurídica, consistindo na aquisição da propriedade ou na indenização quanto à agregação feita. Não obstante, para haver a caracterização dessa acessão industrial, é necessária a incorporação da plantação ou material ao imóvel, restando impossível sua retirada sem produzir-lhe um dano ou destruí-lo (LOBO, 2015).

No que tange à acessão artificial, Nader (2015, p. 158, grifo do autor) preceitua:

[...] O comum é que a matéria-prima, sementes e plantas empregadas nas acessões pertençam aos proprietários dos respectivos terrenos. A Lei Civil, nas disposições sob comentário, problematiza a respeito, cogitando situações factíveis em que as titularidades são distintas. No conjunto das combinações hipotéticas, considera-se a possibilidade, ainda, de o executor da acessão não ser o dono do terreno, nem da matéria-prima, sementes ou plantas. No encaminhamento das soluções, o legislador leva em grande consideração o *animus* das partes: se atuaram de boa ou má-fé. O legislador de 2002, embora tenha considerado situações não previstas no Códex de 1916 (arts. 1.258 e 1.259), e inovado ao identificar, em determinada hipótese, o imóvel como bem acessório e a construção ou plantação como principal, de um modo geral observou os princípios já consagrados no tempo e no espaço, pois ajustados à ideia de justiça.

Nessa esteira, Fiuza (2014) ressalta que o assunto está explicitado nos arts. 1.253 a 1.259 do Código Civil e que, quando a construção ou a plantação não forem realizadas pelo proprietário do bem imóvel, deverá ser observada a boa-fé.

Por fim, como modalidade de aquisição de propriedade originária encontra-se a usucapião que, segundo Melo (2014), se dá em razão da posse estendida no tempo, observando-se requisitos previstos no ordenamento jurídico. Como o assunto será aprofundado no segundo capítulo, passar-se-á ao estudo das modalidades de aquisição de propriedade derivada, que se referem ao registro de título e à sucessão hereditária.

Melo (2014) inicia o estudo do registro do título enfatizando que a propriedade do bem imóvel somente se transfere após estar devidamente registrado no cartório de registro de imóveis cuja área de abrangência envolve o bem. Esse procedimento recebe outra nomenclatura por Alexandridis e Figueiredo (2013, p. 33), que adotam a transcrição do título para referir-se ao seu registro:

[...] é forma de aquisição da propriedade regulada pela Lei de Registros Públicos, Lei 6.015/73, nos arts. 197 e seguintes; trata-se de forma ordinária, mas derivada de aquisição, pois é comum e há relação entre o novo proprietário e o antigo. Assim, o indivíduo adquire a propriedade, em regra, depois do contrato de compra e venda havido entre as partes, lavra-se, no tabelionato de notas, a escritura pública de compra e venda e depois transcreve o título de propriedade na matrícula do imóvel que se encontra no cartório de registro de imóveis, registrando, portanto, sua propriedade [...].

Há de se ressaltar que apenas o acordo entre as partes não é suficiente para que ocorra a transferência da propriedade, como por exemplo um contrato de compra e venda, sendo requisito para sua eficácia o devido registro do título no cartório de registro de imóveis da localidade em que se encontra o bem (MONTEIRO; MALUF, 2015).

Todavia, aos bens imóveis que forem de propriedade da União, Estados ou Municípios não recai essa necessidade, exceto nos casos de desapropriação, quando a sentença deverá ser registrada. Da mesma forma, quando houver eficácia *erga omnes* por força de legislação, como nos direitos de vizinhança ou no direito real de habitação, não haverá a necessidade de registro do título (LOBO, 2015).

Quanto à sucessão hereditária, também modalidade de aquisição de propriedade derivada, Fiuza (2014) aponta que os herdeiros tornam-se donos da herança assim que o proprietário dos bens falece, herdando, inicialmente, apenas a propriedade do patrimônio universal inteiro, tornando-se condôminos da herança.

Para desfazer esse condomínio, o estudioso destaca a necessidade de se inventariar os bens, uma vez que, com a partilha, expedem-se os formais da partilha, possibilitando seu registro no Ofício de Imóveis, requisito para a aquisição da sua propriedade individualizada e, dessa forma, pondo fim ao condomínio estabelecido (FIUZA, 2014).

Lisboa (2013) dispõe que, enquanto não houver a partilha dos bens deixados como herança, eles constituirão um acervo hereditário que, para a legislação brasileira, é considerado como bem imóvel.

No que se refere ao objeto, Gonçalves (2015) destaca que a aquisição pode se dar a título universal, quando a propriedade transferida incide em patrimônio, ou singular, quando se reportar a objeto individualizado. Como único exemplo de aquisição a título universal o autor cita a sucessão hereditária.

Pereira, F. (2016, p. 100, grifo do autor) assim discorre quanto à aquisição por título universal e singular:

Transmissão a título universal – *successio in universum ius* – dá-se quando o novo titular sucede ao antigo em todos os seus direitos e obrigações: o herdeiro (legítimo ou testamentário) assume a condição jurídica do hereditando, e não é sem propósito que se costuma dizer que ele ocupa o lugar do defunto. Transmissão a título singular – *successio in rem* – é aquela em que o novo titular assume uma determinada condição jurídica do antecessor, sem se sub-rogar na totalidade dos direitos deste, ou sem substituí-lo inteiramente como sujeito ativo e passivo das suas relações jurídicas, passando o direito para o sucessor com as mesmas qualificações, vantagens, restrições e defeitos que preexistiam no antecessor.

Por fim, ao se concluir o estudo do presente capítulo, há de se ressaltar a existência da aquisição de propriedade *inter vivos* e *causa mortis*. A primeira ocorre quando o alienante e o adquirente estiverem vivos (FIUZA, 2014), já a segunda quando a transferência do patrimônio do *de cujus* aos herdeiros deriva da sua morte (VENOSA, 2016).

A seguir, passar-se-á às ponderações acerca da forma originária da aquisição de propriedade, especificamente a usucapião.

3 USUCAPIÃO

A usucapião, uma das formas de aquisição de propriedade, absorve a ocupação do bem pelo decurso do tempo, podendo ser realizada tanto pela via judicial quanto extrajudicial, sendo a última instituída pelo novo Código de Processo Civil (CPC).

Para a correta utilização desse instituto, é necessário compreender o seu conceito e requisitos, bem como as modalidades existentes no ordenamento jurídico brasileiro e sua contextualização histórica.

Cabe salientar que, por não ser o foco do presente trabalho a usucapião sobre bens móveis, será abordada a temática no que tange aos bens imóveis, apenas com breves citações àquelas quando se mostrar necessário para a melhor compreensão do tema.

3.1 Breve relato sobre a origem histórica da usucapião

A usucapião possuía regulamentação na Lei das XII Tábuas, abrangendo tanto bens móveis quanto imóveis. Para bens móveis, o prazo para aquisição desse direito era de um ano e dois para os imóveis. Tais prazos foram alterados com o decorrer do tempo, passando a ser 10 anos entre presentes e 20 entre ausentes (MONTEIRO; MALUF, 2015). Presentes, segundo Venosa (2016), são os indivíduos

que moram na mesma cidade, enquanto que ausentes são os que moram em cidades distintas.

Os prazos de um e dois anos justificavam-se em razão da extensão geográfica de Roma, que não era muito grande, o que facilitava aos proprietários das coisas maior controle sobre elas, inclusive, em relação à posse de terceiros (NADER, 2015).

Inicialmente, era autorizado apenas ao romano a utilização da usucapião, sendo que somente ele poderia se utilizar dos direitos provenientes do *ius civile*, permanecendo assim com seus bens frente aos peregrinos, sendo-lhes facultado o direito de reivindicá-los a qualquer tempo (ROSENVALD; FARIAS, 2015). Nader (2015) ressalta que esse impedimento acontecia com o intuito de coibir que o patrimônio romano passasse a ser de propriedade de estrangeiros, pois somente os cidadãos se beneficiavam desse instituto.

No entanto, tal situação alterou-se com o passar do tempo, uma vez que se possibilitou uma forma de exceção – a prescrição, com fundamento em posse prolongada, na época variando entre 10 e 20 anos. Essa possibilidade surgiu como uma modalidade de defesa para ser oposta em ações reivindicatórias, restando o dono da coisa impossibilitado de ter sua posse em razão da sua negligência por longo decurso de tempo, o que não levava, todavia, à perda da propriedade (FARIAS; ROSENVALD; 2015).

Venosa (2016, p. 218, grifo do autor), em sua obra, considera que essa modalidade de exceção chamava-se *praescriptio*:

A chamada *praescriptio*, assim denominada porque vinha no cabeçalho de uma fórmula, era modalidade de exceção, meio de defesa, surgido posteriormente à *usucapio*, no Direito clássico. Quem possuísse um terreno provincial por certo tempo poderia repelir qualquer ameaça a sua propriedade pela *longi temporis praescriptio*. Essa defesa podia ser utilizada tanto pelos cidadãos romanos como pelos estrangeiros.

No século VI, o imperador Justiniano uniu a usucapião e a *praescriptio longi temporis*, extinguindo-se com isso as diferenças existentes entre a propriedade quiritária e pretoriana, bem como as diferenças entre terrenos provinciais e itálicos (ARAUJO, 2013).

Farias e Rosenvald (2015, p. 334-335, grifo dos autores) também discorrem sobre a referida união:

Em 528 d.C., Justiniano funde em um só instituto a *usucapio* e a *praescriptio*, pois já não mais subsistiam diferenças entre a propriedade civil e a pretoriana (dos peregrinos). Ambos os institutos se unificam na usucapião, concedendo-se ao possuidor *longi temporis* a ação reivindicatória para obter a propriedade e não uma mera exceção, que não era capaz de retirar o domínio do proprietário.

Foram esses dois institutos, *usucapio* e *praescriptio*, que deram origem ao nome usucapião, analogamente chamada de prescrição aquisitiva. A prescrição extintiva, no entanto, resulta na perda de um direito, enquanto que a usucapião resulta na sua aquisição, qual seja o direito de propriedade. Nesses dois casos, há a observância ao lapso temporal (VENOSA, 2016).

Quanto à confusão entre os dois institutos, Gomes (2012, p. 179, grifo do autor) esclarece:

Parte da doutrina a conceitua como espécie da *prescrição*. Ao lado da *prescrição extintiva* ou *liberatória*, estaria a *prescrição aquisitiva* ou *positiva*. Seriam espécies do mesmo gênero. A essa maneira de ver conduz a existência de elementos comuns. Mas é incorreta. A tese da autonomia da *usucapião* é hoje defendida com sólidos fundamentos, estando consagrada nas legislações modernas.

Examinado o contexto, o estudioso menciona:

[...] os dois institutos não devem ser englobados. Regular a *usucapião* no capítulo da *prescrição* como uma de suas formas é desconhecer sua própria natureza. A confusão é ainda mais grave se considerada do ponto de vista da sistematização das matérias do Código Civil. Admitindo-se uma parte geral em que se condensem as normas aplicáveis a todo o território do Direito Civil, a *prescrição* pode aí estar incluída, mas, de modo algum, a *usucapião*, que é instituto exclusivo do *Direito das Coisas*. A disciplina da *prescrição* cabe a rigor no *Direito das Obrigações*, porque é um dos modos de extinção destas, conquanto também atue sobre pretensões reais. A *usucapião* há de ser regulada imperiosamente entre as regras atinentes aos *direitos reais*, porque a sua função é unicamente possibilitar sua aquisição. Não há que falar, por conseguinte, em *prescrição aquisitiva* (GOMES, 2012, p. 180, grifo do autor).

Venosa (2016) salienta que, diante da origem histórica do instituto da usucapião, a legislação francesa, dentre outras, trata de forma igualitária a prescrição e a usucapião, referindo-se a elas como prescrição extintiva e prescrição aquisitiva. Entretanto, afirma que isso não ocorreu na legislação do País, pois o Código Civil brasileiro trata da prescrição extintiva especificadamente em sua parte

geral, enquanto que a usucapião restou disciplinada no livro dos direitos reais, sendo destacada como uma forma de se adquirir propriedade móvel e imóvel.

Monteiro e Maluf (2015) também compartilham do mesmo entendimento e especificam que, tanto no ano de 1916 quanto no de 2002, optou o legislador pelo sistema alemão, que tratava da usucapião como um instituto que possuía vida própria, com suas peculiaridades e autonomia, apesar de existirem alguns pontos em comum com a prescrição.

Doravante, será comentada a conceituação do instituto da usucapião.

3.2 Conceituação da usucapião

Segundo Nader (2015), apesar de haver diversas modalidades de usucapião, há a possibilidade de se formular um conceito que abranja todas elas, incluindo-se todo o conteúdo pertinente. Assim, para ele, trata-se de uma modalidade de aquisição de propriedade originária, que abrange tanto bens móveis e imóveis quanto outros direitos reais, possuindo dupla peculiaridade, eis que no mesmo lapso temporal o domínio do bem é adquirido pelo possuidor e perdido pelo proprietário.

O escritor refere-se a um modo originário de aquisição de propriedade em razão da inexistência de vínculo entre o possuidor que o adquire e o proprietário anterior, que perde o direito de propriedade. Entretanto, há quem diga que a usucapião é um modo derivado de aquisição de propriedade, sob o argumento de que não se origina um novo direito, ocorrendo somente a substituição dos direitos incidentes sobre o bem que o antigo proprietário havia constituído anteriormente à usucapião (GOMES, 2012).

Monteiro e Maluf (2015) afirmam haver discussão quanto a ser a usucapião um modo originário ou derivado de aquisição de propriedade, tendo em vista a obscuridade da questão, que permanece sem solução doutrinária. No entanto, frisam que a posição majoritária adota a aquisição originária.

A formação da usucapião, dentre outros requisitos, decorre da posse do bem, sem interrupção. Para tanto, deverá ser observado o decurso do tempo, que poderá variar de acordo com cada modalidade, sendo que para a aquisição de propriedade imóvel poderá variar entre 2, 5, 10 ou 15 anos (NADER, 2015).

Donizetti (2014, p. 1387), assim conceitua a usucapião:

Conceituada como modo de aquisição de propriedade e outros direitos reais pela posse prolongada da coisa, a usucapião é instituto que prestigia a posse mansa e pacífica em detrimento da propriedade ociosa e descuidada. Por meio da usucapião, o proprietário desidioso acaba sendo privado da coisa, prestigiando-se o possuidor que, ao longo de certo lapso temporal, usou-a como se sua fosse e agora deseja legitimar a situação já consolidada no plano fático.

Para Fiuza (2014), o instituto compreende a aquisição de um bem pelo seu uso. Também acentua o autor que a usucapião altera uma situação de fato, transformando-a em uma situação de direito, configurando-se em uma posse continuada.

Nesse diapasão, Brant (2011, texto digital, grifo do autor) conceitua o instituto:

A usucapião origina-se do latim, *usucapio*, do verbo *capere*, e *usus*, que quer dizer tomar pelo uso, ou seja, adquirir alguma coisa pelo uso. Ocorre em bens móveis e imóveis, assim como, em qualquer outro direito real como usufruto, superfície, servidão, uso, habitação, enfiteuse, concessão de uso, entre outros. Tem como requisitos a posse do bem com *animus domini* de forma mansa, pacífica e ininterrupta, pelo lapso temporal que a lei determinar. Além disso, deve ser o objeto hábil, portanto, devendo estar no comércio, sob propriedade privada, suscetível de apropriação ou alienação, devendo ser coisa certa e determinada.

Ainda, quanto à grafia da palavra, é importante destacar os ensinamentos de Tartuce (2015, p. 184, grifo do autor), que assim alude:

[...] é interessante notar que o Código Civil de 2002 utiliza o gênero feminino (*a usucapião*), enquanto que o Código Civil de 1916 a previa de forma masculina (*o usucapião*). Em verdade, à luz do princípio da operabilidade, no sentido de facilitação do Direito Privado, tanto faz utilizar a expressão de uma ou outra forma. Havendo insistência para a escolha entre as duas opções, é melhor fazer uso do feminino, pois assim consta do atual Código Civil, no Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) e na Lei da Usucapião Agrária (Lei 6.969/1981) [...].

Já Ribeiro (2010) enfatiza ser feminina a palavra usucapião. No entanto, alude que por muitos é utilizada como masculina, o que não configura um desacerto, mas, sim, uma ausência de observância quanto à técnica jurídica.

Ato contínuo, serão elencados a seguir os requisitos que configuram a usucapião.

3.3 Requisitos da usucapião

Para valer-se do instituto da usucapião, é necessária a observância de alguns requisitos, que variam de acordo com a modalidade da usucapião, em conformidade com a legislação.

Tais requisitos podem ser pessoais, quando em relação à pessoa, como o proprietário e o possuidor; reais, quando em relação à coisa, ou seja, ao que se pode usucapir; e, formais, quando em relação à forma. Todas essas características podem ser associadas a elementos específicos da usucapião (GONÇALVES, 2015).

No que tange aos requisitos pessoais, Gomes (2012) estabelece que, por ser a usucapião uma forma de aquisição de propriedade, é necessário que o usucapiente possua capacidade, bem como qualidade para usucapir, eis que existem causas impeditivas para o feito, como no caso da prescrição entre ascendente e descendente, incapaz e seu representante ou marido e mulher, que priva qualquer um deles de usucapir bem um do outro, além de situações jurídicas que impeçam a aquisição, como no condomínio de um bem comum.

Correlacionado a isso, o doutrinador destaca que restará impedida de usucapir a pessoa que teve para si a posse de uma forma injusta, utilizando-se de violência, precariedade ou clandestinidade, assim como quem se utilizou de má-fé. Todavia, tais hipóteses não retiram a possibilidade de usucapir em determinadas legislações (GOMES, 2012).

Alexandridis e Figueiredo (2013, p. 36) esclarecem que os requisitos pessoais referem-se às:

[...] exigências em relação ao possuidor que pretende adquirir o bem e ao proprietário que o perde (CC, arts. 1.244, 197 a 202), envolvendo a capacidade para que possa adquirir o domínio pela usucapião. Como têm o mesmo tratamento da prescrição, existem causas em que não se pode

alegar a usucapião (CC, arts. 197 a 200), bem como as que causam a interrupção do prazo da usucapião (CC, art. 202).

Entretanto, não se fazem exigências quanto à capacidade da pessoa que sofre a usucapião, bastando ser proprietária de um bem que possa ser usucapido, não sendo necessária a capacidade de fato, uma vez que seu representante deve impedir que a posse prolongada do bem acarrete sua usucapião. Tal regra não possui aplicabilidade total, uma vez que não são todos os proprietários que podem ter seus bens usucapidos, como no caso das pessoas jurídicas de direito público, que possuem bens cuja aquisição é imprescritível (GOMES, 2012).

Em relação aos requisitos reais, Ribeiro (2012, v. 1) destaca que, além de se referir a coisas que podem ser usucapidas, versam também sobre direitos que podem ser adquiridos pelo instituto.

Importa ressaltar que são suscetíveis de serem usucapidos unicamente os direitos reais que incidirem sobre bens usucapíveis, como a propriedade, a servidão, a enfiteuse, o usufruto, o uso e a habitação, que não terão seu estudo aprofundado, por não serem foco dessa pesquisa (FARIAS; ROSENVALD, 2015).

Gomes (2012, p. 182, grifo do autor), quanto aos requisitos reais, enfatiza que:

Não são todas as coisas nem todos os direitos que se adquirem por usucapião. Certos bens consideram-se imprescritíveis. São, em princípio, os que estão *fora do comércio*, tais como os *bens públicos*. Mas, entre as coisas que estão no comércio, há algumas que não podem ser alienadas, porque pertencem a pessoas contra as quais não corre a prescrição. Quanto aos bens dominiais, não se admite sejam adquiridos por usucapião, embora suscetíveis de aquisição por outros modos. O princípio, no entanto, é rejeitado em algumas legislações.

Ribeiro (2012, v.1) salienta que as pessoas contra as quais não corre a prescrição são, dentre outros, os menores, os curatelados, cônjuges e tutelados, além de abranger tanto os bens dotais quanto os de família, apesar de serem de propriedade privada e estarem no comércio, não podendo ser alienados.

Destaca-se também a existência de bens, que não obstante estarem dentro do comércio, por motivos subjetivos são excluídos e não podem ser usucapidos, como o condômino que não pode usucapir a área que exceder seu quinhão, tendo

em vista o entendimento doutrinário e jurisprudencial que não provê a usucapião entre condôminos enquanto perdurar a indivisão da área, eis que a aplicação do instituto não pode se dar sobre uma área incerta (DINIZ, 2014).

Ainda, há de se mencionar a existencia dos requisitos formais, que podem sofrer variações, em conformidade com os prazos previstos na legislação. Serão, entretanto, requisitos comuns a todas as modalidades, independentemente do prazo, somente a posse e o lapso temporal, podendo ser exigido, além deles, o justo título e a boa-fé, quando a duração da posse exigida em lei para usucapir for de menor duração (GOMES, 2012).

Para melhor compreensão desses requisitos, passar-se-á a uma breve apreciação de cada um deles.

3.3.1 Posse

A importância desse requisito é destacada por Ribeiro (2012, p. 284, grifo do autor), que assim pormenoriza e explica:

A posse é o requisito fundamental, devendo revestir-se de *animus domini*, isto é, aquela vontade ou intenção de proprietário – *omnia ut dominum facit*, para que se afaste aquela que, embora mantida diretamente, seja exercida em nome de terceiro e que não gera qualquer direito (fâmulos, locatário, usufrutuário, etc.). Dever ser mansa e pacífica e contínua, afastada de violência, clandestinidade ou precariedade (*nec vi, nec clam, nec precário*).

Dá-se o nome de *posse ad usucapionem* àquela que é mansa, pacífica, contínua e que não possui violência, bem como precariedade ou clandestinidade (RIBEIRO, 2012), sendo que essa modalidade exclui a mera detenção (VENOSA, 2016).

É de suma importância também frisar que pode haver a soma de posses para se obter a usucapião, pelo dispositivo chamado *accessio possessionis*, sendo que essa soma pode se dar entre sucessores, independentemente de serem eles *inter vivos* ou *causa mortis*. Como exemplo, pode-se citar a soma da posse de uma empresa à outra com objetivo de usucapir um imóvel, e também o herdeiro que

permanece com a posse que o *de cujus* possuía sobre o bem para, posteriormente usucapi-lo (TARTUCE, 2015).

Para que ocorra a soma dessas posses, segundo o art. 1.243 do Código Civil, todas elas deverão ser pacíficas e contínuas, No caso de incidência do art. 1.242 do mesmo Código, as posses também deverão ser com justo título e boa-fé.

Essa soma, segundo Tartuce (2015), não pode ser aplicada à usucapião especial urbana, nem à especial rural, uma vez que possuem previsão expressa na Constituição Federal de 1988. Tais institutos serão descritos no transocorrer dessa pesquisa.

Ainda no que se refere à *accessio possessioni*, o autor esclarece que há entendimento jurisprudencial quanto à comprovação da soma das posses, no sentido de que tal ônus cabe ao postulante da usucapião (TARTUCE, 2015).

Atendida a finalidade da temática, será abordada a seguir a influência do tempo na usucapião.

3.3.2 Tempo

O requisito tempo encontra-se diretamente ligado ao requisito posse, uma vez que, para que a posse se reverta em propriedade, é necessária a reunião de ambos (GONÇALVES, 2015).

Não existe hoje um tempo definido para que se possa usucapir. Os prazos são distintos, em conformidade com cada país, podendo sofrer alterações em consonância com a legislação (RIBEIRO, 2012, v. 1).

Araujo (2013, p. 244, grifo do autor) ressalta a importância do tempo para o instituto da usucapião com os seguintes dizeres:

[...] No instituto da usucapião o tempo assume importância vital, tendo-se em vista que a base da sua concretização depende da inércia prolongada do proprietário, o qual permite a transformação de uma situação fática em jurídica em favor do possuidor. O tempo prolongado é exigido para todas as espécies de usucapião. É uma forma de proteção ao proprietário, porque

permite que sejam implementadas todas as medidas necessárias para reivindicar a propriedade dentro do prazo decorrido entre os termos *a quo* e *ad quem*, interrompendo-se o lapso prescricional.

Em não estando completo o tempo exigido para usucapir quando da propositura da usucapião, o juiz deve considerar o prazo adquirido no curso da ação ao proferir a sentença. Isso é fundamental pois, para ser concedida a prestação jurisdicional, será necessária a observação quanto à atual situação dos fatos, respeitando-se assim o princípio da economia processual, bem como o princípio da instrumentalidade (FARIAS; ROSENVALD, 2015).

Essa possibilidade foi aprovada pelo Conselho da Justiça Federal, na V Jornada de Direito Civil, com o Enunciado de número 497, que assim dispõe: “O prazo, na ação de usucapião pode ser completado no curso do processo, ressalvadas as hipóteses de má-fé processual do autor”.

Outrossim, ressalta-se que a contagem dos prazos far-se-á por dias, iniciando-se a partir do dia subsequente ao do início da posse, excluindo-se da contagem o primeiro dia em razão de ser ele incompleto, e incluindo-se na contagem o último dia da posse (GONÇALVES, 2015).

Dando continuidade, será discorrido a partir de agora a temática do justo título.

3.3.3 Justo título

Segundo Enunciado de número 86, do Conselho da Justiça Federal, que restou aprovado na I Jornada de Direito Civil: “a expressão ‘justo título’ contida nos arts. 1.242 e 1.260 do Código Civil abrange todo e qualquer ato jurídico hábil, em tese, a transferir a propriedade, independentemente de registro”.

Trata-se, segundo Farias e Rosenvald (2015, p. 357) do:

[...] o instrumento que conduz um possuidor a iludir-se por acreditar que ele lhe outorga a condição de proprietário. Trata-se de um título que, em tese, apresenta-se como instrumento formalmente idôneo a transferir a propriedade, malgrado apresente algum defeito que impeça a sua

aquisição. Em outras palavras, é o ato translativo inapto a transferir a propriedade por padecer de um vício de natureza formal ou substancial.

Assim, o instrumento válido poderá ser uma escritura de compra e venda, um formal de partilha e até mesmo uma carta de arrematação, desde que se mostre suficiente para se adquirir o bem. Ademais, deve aparentar ser legítimo e possuir validade, sendo capaz de induzir o indivíduo a ponto de não perceber a realidade da situação jurídica em que se encontra perante o bem (FARIAS; ROSENVALD, 2015).

Acentua-se que o requisito do justo título refere-se somente à usucapião ordinária, tendo em vista que as demais espécies o dispensam (TARTUCE, 2015).

Esclarecido o assunto, a pesquisa trará uma contextualização da boa-fé.

3.3.4 Boa-fé

O conceito de boa-fé ultrapassa o *animus domini*: na maioria dos casos, a pessoa que está com o bem em sua posse tem o interesse de ser dono, mas sabe que não é. Já o possuidor de boa-fé acredita que é mesmo o proprietário, porém incorre em erro, gerando para si a convicção de ter a propriedade do bem, com opinião de dono, podendo a posse ser chamada de *opinio domini* em razão disso (FARIAS; ROSENVALD, 2015).

Essa compreensão é corroborada por Gomes (2012, p. 188, grifo do autor):

É possuidor de *boa fé* quem ignora o vício ou o obstáculo, que lhe impede a aquisição da coisa. Dessa ignorância resulta a convicção de que possui legitimamente. A boa-fé procede, por conseguinte, de erro do possuidor, que, falsamente, supõe ser proprietário. Esse erro deve ser cometido ao adquirir a coisa. Não se limita, porém, à convicção falsa de a ter adquirido do verdadeiro proprietário. Também se configura quando ignora a existência de obstáculo impeditivo da aquisição [...].

Enfatiza-se que, no caso da usucapião ordinária, a boa-fé deve acompanhar a totalidade do decurso da posse pois, havendo a alternância para a má-fé durante esse período, não será mais possível adquirir a propriedade pela referida espécie (FIUZA, 2014).

Em sequência, o estudo enumerará as espécies de usucapião permitidas pela legislação brasileira.

3.4 Espécies de usucapião

Atualmente, segundo Melo (2014), no ordenamento jurídico brasileiro pode-se apontar seis espécies de usucapião de bens imóveis: extraordinária, ordinária, especial ou constitucional, coletiva, familiar e administrativa.

Destarte, seguir-se-á ao estudo delas.

3.4.1 Usucapião extraordinária

A usucapião extraordinária vem disciplinada, segundo Gonçalves (2015), no artigo 1.238 do Código Civil:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Como requisitos, ela possui a posse *ad usucapionem* e o prazo de 15 anos, não havendo a necessidade da certeza, por parte do indivíduo, de que ele seja proprietário, mas tão somente a vontade de sê-lo (FIUZA, 2014). Para que possa se valer do instituto, não se exige do possuidor a inexistência de imóveis de sua propriedade, dispensando-se a negativa de domínio como comprovação (NADER 2015).

No que tange ao parágrafo único do artigo supra citado, os requisitos podem resumir-se, por exemplo, no cultivo de plantas, criação de animais ou mesmo na exploração de alguma outra atividade empresarial (FIUZA, 2014). Diante disso,

Donizetti (2014) conclui que a legislação supracitada serve como sendo uma premiação ao possuidor do bem, em virtude da destinação útil dada ao mesmo.

3.4.2 Usucapião ordinária

Pode-se dizer que essa modalidade tem como objetivo proteger o indivíduo que, ao que tudo indica, adquiriu um imóvel do qual resta impossibilitado ser seu legítimo proprietário, em razão do seu título aquisitivo possuir algum vício (FIUZA, 2014). A previsão legal encontra-se no art. 1.242 do Código Civil:

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos. Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

Em consonância com a base legal citada, Gonçalves (2015) afirma serem requisitos da usucapião ordinária a posse mansa e pacífica pelo período de dez anos, com a intenção de ser dono, o justo título e a boa-fé. Quanto aos dois últimos, afirma Donizetti (2014) que são requisitos inseparáveis, haja vista que somente poderá valer-se da alegação de boa-fé aquele que tiver o justo título, maneira pela qual o possuidor poderá demonstrar que realmente se considerava o proprietário.

Quanto à redução do prazo para usucapir prevista no parágrafo único do artigo 1.242 do Código Civil, Ribeiro (2012) menciona que, sendo cancelado título que anteriormente era considerado válido, poderá ser postulada a chamada usucapião tabular. Segundo o doutrinador, essa possibilidade liga-se ao justo título, buscando resolver problema relacionado a registro com duração de mais de cinco anos, de bem imóvel utilizado como moradia ou para alguma atividade que possua fim econômico e social, e busca também regularizar o cancelamento do registro, beneficiando quem adquiriu o bem imóvel dessa forma, valendo-se da boa-fé.

Com o intuito de tutelar esse direito, o art. 214 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), em seu § 5º, dispõe:

Art. 214 – As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta.

[...]

§ 5º A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel.

Referem Farias e Rosenvald (2015) que o artigo mencionado trata da possibilidade da recuperação do registro utilizando-se da usucapião ordinária, e afirmam tratar-se de norma que possui conexão com o parágrafo único do art. 1.242 do Código Civil.

Venosa (2016, p. 230) destaca situações em que se enquadra a possibilidade da realização da usucapião tabular, classificando-a como uma usucapião ordinária:

[...] pode ocorrer que o interessado tivesse título anteriormente, o qual, por qualquer razão, fora cancelado: por irregularidade formal, por vício de vontade, etc. A lei em vigor protege quem, nessa situação, mantém no imóvel a moradia ou realizou ali investimentos de interesse social e econômico. Protege-se o possuidor que atribui utilidade para coisa, em detrimento de terceiros. De qualquer forma, porém, a hipótese é de usucapião ordinária e mesmo sob as condições expostas não se dispensará o justo título e a boa-fé [...].

Por fim, importa salientar que a pessoa que pretende usucapir não está impedida de valer-se da usucapião ordinária por já possuir a propriedade de outro imóvel (RIBEIRO, 2012).

Outra espécie de usucapião é a especial, que será abordada a seguir.

3.4.3 Usucapião especial

Essa modalidade também pode ser chamada de usucapião constitucional, haja vista sua previsão na Constituição Federal. No texto da lei, encontra-se prevista sob a modalidade especial rural, podendo também ser chamada de *pro labore*, e sob a modalidade especial urbana, que também pode ser denominada pró-moradia (GONÇALVES, 2015).

Para melhor elucidação das modalidades, discorrer-se-á sobre cada uma delas.

3.4.3.1 Usucapião especial urbana

A usucapião especial urbana encontra-se prevista nos arts. 183 da Carta Magna e 1.240 do Código Civil, bem como no art. 9º e seguintes do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01). Donizetti (2014) relata que foi criada com o objetivo de colocar em prática a política urbana prevista na Constituição Federal, mais precisamente em seu art. 182.

Como requisito para se adquirir a propriedade, além da posse mansa e pacífica com *animus domini*, encontra-se o prazo de cinco anos. Também se faz necessário a fixação de residência do usucapiente no imóvel a ser usucapido, bem como a inexistência de outro imóvel em seu nome e a limitação de 250 m² da área a ser usucapida (DONIZZETTI, 2014).

Quanto à área a ser usucapida, destaca Gonçalves (2015) que, teoricamente, baseando-se na previsão do art. 183 da Carta Magna, não há a possibilidade do usucapiente usucapir área urbana igual ou inferior a 250 m², localizada dentro de uma área maior, quando o mesmo exerce, na verdade, posse sobre área de metragem superior a essa.

Esse critério almeja evitar que o proprietário seja surpreendido com tal acontecimento, uma vez que, para usucapir área maior, seria necessário um prazo superior, podendo o proprietário ter permanecido inerte quanto à recuperação do seu imóvel, pelo fato de acreditar estar dentro desse prazo, explica o doutrinador (GONÇALVES, 2015).

Tal entendimento confirma-se com a leitura do Enunciado de número 313, do Conselho de Justiça Federal: “Quando a posse ocorre sobre área superior aos limites legais, não é possível a aquisição pela via da usucapião especial, ainda que o pedido restrinja a dimensão do que se quer usucapir”.

Também não haverá a possibilidade de se utilizar do instituto da usucapião especial urbana mais de uma vez. Sendo assim, uma vez adquirido o imóvel por esse meio e tendo o mesmo sido vendido, não poderá a pessoa valer-se novamente da usucapião especial ao se apossar de outro imóvel (FIUZA, 2014).

Além disso, segundo Venosa (2016, p. 235):

O usucapiente não poderá ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural, em qualquer local do território nacional. Essa prova negativa é de difícil realização na prática e dependerá, no mais das vezes, de simples declaração dos interessados. Essa dicção legal é restritiva e não se aplica a outros direitos reais: nada impede que o usucapiente seja, por exemplo, usufrutuário de outro bem imóvel [...].

A soma de posses também não poderá ocorrer nessa espécie de usucapião, conforme se verifica no Enunciado do Conselho de Justiça Federal de número 317, que assim dispõe:

A *accessio possessionis* de que trata o art. 1.243, primeira parte, do Código Civil não encontra aplicabilidade relativamente aos arts. 1.239 e 1.240 do mesmo diploma legal, em face da normatividade do usucapião constitucional urbano e rural, arts. 183 e 191, respectivamente.

Todavia, permite-se a *sucessio possessionis* ao sucessor que residir no local que pretende usucapir quando da morte do possuidor, não se rompendo o período possessório de cinco anos, podendo beneficiar-se da usucapião. Frisa-se que somente os sucessores que residiam no imóvel ao tempo do óbito poderão suceder a posse do *de cujus* (FARIAS; ROSENVALD, 2015).

Ainda, cumpre ressaltar que apartamentos também podem ser usucapidos pela presente modalidade de usucapião, de acordo com Enunciado de número 85 do Conselho de Justiça Federal: “Para efeitos do art. 1.240, caput, do Código Civil, entende-se por área urbana o imóvel edificado ou não, inclusive unidades autônomas vinculadas a condomínios edilícios”. Nesses casos será necessária a citação de todos os condôminos do prédio, bem como dos síndicos dos prédios lindeiros (FARIAS, ROSENVALD; 2015).

Posto isso, passar-se-á ao estudo da usucapião especial rural.

3.4.3.2 Usucapião especial rural

Com o objetivo de reduzir o impasse do trabalhador rural e inserir a função social à propriedade, surgiu a usucapião especial rural, estabelecida no art. 125 da

Constituição Federal de 1934. A criação desse instituto, além de reduzir a estrutura que se baseava em latifúndios improdutivos, foi uma maneira de manter o homem no campo (BRANT,2011).

Atualmente, além de restar prevista no art. 191 da Carta Magna, esse instituto também encontra guarida no art. 1.239 do Código Civil e na Lei nº 6.969/81, que regulamentou a matéria anteriormente pautada pela Lei de nº 4.504/64, intitulada como Estatuto da Terra (DONIZETTI, 2014).

Quanto à usucapião especial rural, o artigo 1º da Lei nº 6.969/81 mencional:

Art. 1º – Todo aquele que, não sendo proprietário rural nem urbano, possuir como sua, por 5 (cinco) anos ininterruptos, sem oposição, área rural contínua, não excedente de 25 (vinte e cinco) hectares, e a houver tornado produtiva com seu trabalho e nela tiver sua morada, adquirir-lhe-á o domínio, independentemente de justo título e boa-fé, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para transcrição no Registro de Imóveis.
[...].

Em continuidade à análise da referida lei, verifica-se que, em seu art. 2º, há terras devolutas como passíveis de serem usucapidas, além das particulares, o que veio a ser expressamente vedado pelo parágrafo único do art. 191 da Constituição Federal de 1988, que assim prevê: “Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião”.

Ademais, em comparativo ao artigo 1º da Lei nº 6969/81, verifica-se que no artigo 191 da Carta Magna possibilitou-se um aumento da área a ser usucapida para 50 hectares, igualmente disposto no art. 1.239 do Código Civil:

Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Brant (2011) enfatiza que é de suma importância essa norma constitucional como modalidade de usucapião, uma vez que evita discussões desnecessárias quanto a posseiros. Além disso, afirma o estudioso que sua previsão no texto constitucional adequou a situação em que o País se encontrava, haja vista que grande parte da população não possuía a propriedade, somente a posse da área,

gerando, assim um equilíbrio social, trazendo também ao homem do campo a segurança jurídica necessária à garantia da sua moradia e trabalho.

A seguir, será explanado sobre a usucapião urbana coletiva.

3.5 Usucapião urbana coletiva

Segundo Gonçalves (2015), a usucapião urbana coletiva é uma modalidade voltada à legalização das posses em conjuntos de habitações populares, normalmente mais precárias, visando à sua regularização. Sua previsão encontra-se no art. 10 do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01), que assim dispõe:

Art. 10. As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

Os beneficiados com esse instituto tornar-se-ão condôminos da área usucapida, restando o condomínio estabelecido indivisível, sem possibilidade de ser extinto, excetuando-se os casos em que houver deliberação por parte de dois terços dos condôminos (FIUZA, 2014). Acresce Diniz (2014) que a possibilidade da extinção, além da deliberação mencionada, dependerá da existência de execução de urbanização após a formação do condomínio.

Nesse caso, o tipo de condomínio formado será o especial, criado pelo Estatuto da Cidade, uma vez que se diferencia das demais modalidades previstas no ordenamento jurídico, quais sejam o condomínio comum e o edifício, previstos na Lei nº 4.591, visto que ambos referem-se à propriedade individual (GONÇALVES, 2015).

Aqui, permite-se a *accessio possessiones*, o que se verifica com a leitura do § 1º do art. 10 do mencionado Estatuto: “O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas”.

Ainda, é importante acentuar que, fundamentado no art. 12 do Estatuto, na usucapião urbana coletiva permite-se, para a propositura da ação, uma substituição processual, podendo as associações de moradores, com autorização dos possuidores, proporem a ação de usucapião, pleiteando em nome próprio interesses que não lhes condizem. Para que isso ocorra, não será necessária a autorização individual de cada possuidor por procuração, bastando que seja realizada, com base em quórum necessário, uma assembleia geral, cuja pretensão se refira à obtenção da aprovação para a propositura da demanda. (FARIAS; ROSENVALD, 2015).

Partindo-se dessa definição, será descrita em seguida a modalidade de usucapião urbana familiar.

3.6 Usucapião urbana familiar

A usucapião urbana familiar, segundo Gonçalves (2015), adveio com a criação da Lei nº 12.424/11, que inseriu no Código Civil o art. 1.240-A:

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade dividia com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.
§ 1º O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

O artigo pugna por proteger a família e o indivíduo que permaneceu no imóvel abandonado por seu companheiro ou cônjuge (FIUZA, 2014), possibilitando a usucapião da parte do imóvel que não lhe pertencia quando passados dois anos do abandono (FARIAS; ROSENVALD, 2015). Quanto ao referido abandono, o Enunciado 499 do Conselho de Justiça Federal assim prescreve:

[...] deve ser interpretado de maneira cautelosa, mediante a verificação de que o afastamento do lar conjugal representa descumprimento simultâneo de outros deveres conjugais, tais como assistência material e sustento do lar, onerando desigualmente aquele que se manteve na residência familiar e que se responsabiliza unilateralmente pelas despesas oriundas da manutenção da família e do próprio imóvel, o que justifica a perda da propriedade e a alteração do regime de bens quanto ao imóvel objeto de usucapião.

Para valer-se da usucapião urbana familiar, é necessário que a posse seja exercida diretamente, não podendo o imóvel ser utilizado para ganho de aluguéis ou dado como empréstimo, situações que excluem a utilização do instituto. Além disso, o imóvel a ser usucapido deverá integrar o regime de comunhão de bens estabelecido entre o usucapiente e seu cônjuge ou companheiro (FIUZA, 2014).

Por fim, será contextualizada a seguir a usucapião administrativa.

3.7 Usucapião administrativa

Trata-se de modalidade de usucapião incorporada pela Lei nº 11.977/09, responsável pela criação do programa “Minha Casa, Minha Vida”, que sofreu alterações com a Lei nº 12.424/11 (ARAUJO, 2013), referentes à instauração da regularização fundiária (GONÇALVES, 2015), descrita no artigo 46 da referida lei, que assim dispõe:

Art. 46. A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Essa lei traz a possibilidade da usucapião administrativa, que não terá seu processamento perante o Judiciário, mas sim perante o Cartório de Registro de Imóveis. Também possibilita ao Poder Público proceder à legitimação das posses aos possuidores de bens imóveis públicos ou particulares (GONÇALVES, 2015).

Todavia, seus requisitos são os mesmos exigidos pelo art. 183 da Constituição Federal, diferenciando-se apenas quanto à comprovação dos requisitos, uma vez que nesse caso não haverá a intervenção do Poder Judiciário, apenas da pessoa jurídica de direito público, após a postulação da parte que possui interesse (ARAUJO, 2013).

A esse respeito, Farias e Rosenvald (2015, p. 383) atestam:

[...] deve ser montada pelo proponente, seja o Poder Público ou o particular. A Lei nº 11.977/09 legitima a União, Estados e Municípios a dar início ao processo de regularização, assim como aos beneficiários, individual ou coletivamente considerados, e entidades civis que tenham como finalidade o desenvolvimento urbano, como cooperativas habitacionais e associações de moradores.

Os estudiosos auferem que o processo conterà três etapas: a apresentação inicial do projeto, a averbação da demarcação e o registro da legitimação de posse, sendo essas duas estabelecidas no art. 47, incisos III e IV, da Lei nº 11.977/09:

Art. 47.

[...]

III – demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

IV – legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse.

[...].

Ainda no tocante à legitimação da posse, o artigo 59 dessa lei alude:

Art. 59. A legitimação de posse devidamente registrada constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia.

§ 1º A legitimação da posse será concedida aos moradores cadastrados pelo Poder Público, desde que:

I – não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural;

II – não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente.

§ 2º A legitimação de posse também será concedida ao coproprietário da gleba, titular de cotas ou frações ideais, devidamente cadastrado pelo Poder Público, desde que exerça seu direito de propriedade em um lote individualizado e identificado no parcelamento registrado.

Em conformidade, o art. 60 dessa lei prevê que, decorridos cinco anos do registro da legitimação da posse, poderá o detentor desse título convertê-lo em registro de propriedade, posto que o adquiriu pela usucapião, consoante requisitos do art. 183 da Constituição Federal.

Constata-se, ao final, que as alterações introduzidas pela Lei nº 12.424/11 à Lei nº 11.977/09 inseriram a possibilidade de converter a legitimação da posse em propriedade, através da usucapião administrativa (GONÇALVES, 2015).

Estando devidamente apresentadas as modalidades de usucapião existentes no ordenamento jurídico brasileiro, no capítulo a seguir adentrar-se-á no estudo da

usucapião extrajudicial, procedimento introduzido pelo novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015), foco da presente monografia.

4 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Com a vigência do novo Código de Processo Civil (CPC), instituído pela Lei nº 13.105/2015), o indivíduo pode utilizar-se do instituto da usucapião tanto pela via judicial quanto pela extrajudicial, sendo esta sem a intervenção do Judiciário para o seu andamento. Dessa forma, o objetivo desse capítulo é, inicialmente, discorrer sobre a desjudicialização no ordenamento jurídico, passando após ao exame dessa inovação, compreendendo seus requisitos e procedimento, bem como a possibilidade de aplicação da gratuidade da justiça a ela.

Primeiramente, será apresentada uma contextualização sobre a desjudicialização no ordenamento jurídico do País, tanto quanto sobre a usucapião extrajudicial.

4.1 A desjudicialização no ordenamento jurídico brasileiro e a usucapião extrajudicial

Com o advento da Constituição Federal de 1988, foram estabelecidos diversos direitos aos cidadãos. Mediante a considerável evolução na área das comunicações, especialmente com o acesso à internet, a previsão dos mesmos na Carta Magna teve grande repercussão e permeabilidade entre os brasileiros (QUEIROGA, 2012).

Dessa feita, o cidadão passou a buscar auxílio sobretudo junto ao Poder Judiciário, a fim de valer os seus direitos. Com isso, adicionado às privatizações de alguns setores públicos, ocorreu um considerável aumento das demandas judiciais, provocando um congestionamento no sistema, incapaz de suprir os avanços introduzidos pela Constituição Federal (QUEIROGA, 2012).

Outro fator que contribuiu para a culminância dessa sobrecarga foi o inciso XXXV, do art. 5º da Constituição Federal, referente ao princípio da inafastabilidade do Judiciário na solução de litígios, fazendo com que se ampliasse a atuação do sistema e aumentando a judicialização, sem que houvesse o aprimoramento de mecanismos que auxiliassem na resolução das demandas judiciais (CARDOSO, 2007).

Quanto ao mencionado inciso, Silva e Veronese (2014, texto digital) destacam:

[...] Um dos direitos assegurados pela Constituição Cidadã é o da inafastabilidade do Judiciário, disposto em seu art. 5.º, XXXV. Em consequência da ampliação ao acesso à justiça, principalmente para as classes baixas, devido à implantação de medidas que diminuam os custos dos serviços judiciais, além de garantir aos necessitados a gratuidade na assistência jurídica de forma integral, dentre outras mudanças, houve um grande aumento na judicialização das relações sociais no Brasil. Com isso, o Poder Judiciário Brasileiro deixou de desempenhar apenas suas funções típicas, assumindo aquelas de administração pública dos interesses privados, a chamada jurisdição voluntária.

Inicialmente, a possibilidade trazida pelo referido inciso foi de grande estima para a cidadania, o que não se perpetuou com o decorrer do tempo, em razão do volume de demandas propostas perante o Judiciário. Ao não dar conta da exigência, o sistema tornou-se moroso, resultando na ineficácia da justiça e em prejuízo ao indivíduo que se utiliza do serviço prestado. À mingua desses elementos, descumpre-se o preceito legal do inciso LXXVIII, também do art. 5º, que trata da razoável duração do processo (CARDOSO, 2007).

À luz desse cenário, Talini (2015, texto digital) comenta:

O sistema da Justiça está congestionado em quase todo o mundo. No Brasil, superou a cifra de 100 milhões de processos, o que fornece ao mundo a sensação de que somos o povo mais beligerante sobre a face da Terra. Ainda recentemente, estrangeiros em visita ao nosso país, interessados em aqui investir – o que é imprescindível para a retomada do crescimento –, disseram que haviam se enganado. Em seu país,

acreditavam que o esporte brasileiro fosse o futebol. Aqui descobriram que o esporte do brasileiro é litigar. Entrar em juízo para toda e qualquer discussão ou lesão a direito ou interesse.

Apesar de todo o esforço realizado pelos magistrados e suas equipes de trabalho, visando o alcance de metas estipuladas pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ) tornou-se impossível alcançar o número de demandas propostas, aumento esse que hoje se mostra irreversível (MELLO, 2016).

Em nações com melhor situação econômica, percebeu-se que a ineficiência do sistema judiciário precisava de alguma medida drástica e, diante disso, criaram-se resoluções alternativas de conflitos, que podem ser chamadas, dependendo do país em que se desenvolveram, de ADRs – *Alternative Dispute Resolutions* ou RAL – Resolução Alternativa de Litígios. Tais alternativas trazem diversos benefícios, como a promoção do acesso à justiça e respostas mais efetivas para alguns conflitos, bem como o descongestionamento dos tribunais (TALINI, 2015).

Queiroga (2012) afirma que o CNJ tem buscado a aplicação de medidas uniformes nos tribunais brasileiros, acreditando que, num prazo mediano, poderá auxiliar o Poder Judiciário, sendo esse processo denominado desjudicialização. O autor ressalta que esse procedimento já existia no sistema judiciário do País, servindo como exemplo o protesto, meio pelo qual se permite ao credor, antes de acionar o judiciário, tentar receber o que lhe é devido pela via extrajudicial.

Levando-se em conta o considerável número de demandas tramitando atualmente no Judiciário, a desjudicialização passa a ser um caminho obrigatório, no entendimento de Chossani (2015), que não vê outra saída capaz de alterar a presente situação. Dessa forma, frisa o estudioso que a medida necessita do apoio de todos, e não somente das autoridades.

Silva e Veronese (2014, texto digital) definem a desjudicialização da seguinte maneira:

[...] pode ser definida como alternativas extrajudiciais para a solução de conflitos, destinando ao Judiciário somente aqueles conflitos que não possam ser solucionados através da autocomposição, de modo a evitar o acesso a este de forma desnecessária.

Pinho e Stancati (2016, texto digital) também relacionam a desjudicialização a uma alternativa buscada para solucionar conflitos e assim dispõem:

O conceito de desjudicialização, por seu turno, é concebido no quadro do direito estadual e do sistema judicial como alternativa à incapacidade de resposta dos tribunais à procura (aumento de pendências), ao excesso de formalismo, ao custo, à 'irrazoável' duração dos processos, bem como às dificuldades inerentes ao acesso e à Justiça.

Para sua efetivação, o Poder Judiciário conta com o auxílio de um aliado, o cartório extrajudicial, que de maneira ágil vem contribuindo significativamente para a agilidade das solicitações da população, que antes dependiam da intervenção judicial (BACELLAR, 2012).

Os autores Silva e Veronese (2014) salientam a importância do direito notarial e de registro para esse procedimento, pois sendo demonstrada a impossibilidade do Poder Judiciário para atender à grande demanda de ações, podem os profissionais da área notarial e registral, que são agentes de boa-fé, atuarem nas causas em que não haja a necessidade da intervenção judicial, uma vez que, segundo Rodrigues (2012), os procedimentos realizados pelos referidos profissionais, além de garantirem segurança, também conferem a publicidade dos negócios e transações jurídicas realizadas, além de reduzir custos.

O início desse processo de desjudicialização deu-se na Europa Continental, a exemplo de Portugal e Espanha. Atualmente, vem sendo utilizado pelo Direito brasileiro, que o vê como uma possibilidade vantajosa, comparado à movimentação da estrutura do Poder Judiciário que, além de complexa, é consideravelmente onerosa. A alternativa oferecida apresenta procedimentos capazes de solucionar conflitos de uma forma célere, eficaz e com segurança jurídica (RODRIGUES, 2012).

Segundo Tavares (2013), a modalidade teve início no Brasil principalmente com a edição de novas leis. Cita o estudioso, como exemplo, a mudança do Código de Processo Civil de 1973, no ano de 1994, que possibilitou o depósito extrajudicial; assim como a Lei nº 10.931/2004, que permitiu a utilização do processo extrajudicial para que se retificasse o registro imobiliário. Também menciona a Lei nº 11.101/2005, que admitiu a possibilidade da recuperação extrajudicial no que se refere ao processo falimentar, e a Lei nº 11.441/2007, que viabilizou a realização do divórcio, partilha e inventário pela via extrajudicial.

Além das possibilidades já citadas, Mello (2016) traz como exemplo a Lei nº 9.514/97, que trata da alienação fiduciária de bens imóveis; a Lei nº 11.977/2009, referente à usucapião administrativa e que possui previsão no plano da regularização fundiária; e por fim, a usucapião administrativa – chamada de usucapião extrajudicial no presente trabalho, acrescentada ao ordenamento jurídico pelo novo CPC.

Pinho e Stancati (2016) constantam que essa modalidade permite a realização da usucapião perante o Cartório de Registro de Imóveis, consoante previsão do art. 1.071 do atual CPC, que introduziu o art. 216-A na Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73).

Quanto a ela, Paiva (2015, p. 01) assim colaciona:

O novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105, de 16.3.2015), sancionado em 16.3.2015, introduz na ordem jurídica brasileira, de forma opcional ao jurisdicionado, o instituto da usucapião extrajudicial, processada perante o registro de imóveis, como forma de desjudicialização de procedimentos que ganhou ênfase a partir da Emenda Constitucional nº 45/2004, a qual ficou conhecida como emenda da reforma do judiciário.

Rodrigues (2012) frisa que existem milhares de demandas de usucapião tramitando no Poder Judiciário e que é longo o prazo para o deslinde delas, uma vez que – aponta o autor com ênfase em estudo realizado pela Associação dos Notários e Registradores do Brasil –, o tempo médio de duração da demanda pode variar entre dois e oito anos.

Diante do exposto, é importante destacar o entendimento de Brandelli (2016) que refere ser a desjudicialização da usucapião além de constitucional e possível, uma medida aconselhável, tendo em vista que retirará do Poder Judiciário uma matéria que, necessariamente, não lhe pertence, e contribuirá para a redução do número de demandas que o deixa sobrecarregado, obtendo-se maior celeridade à demanda de usucapião que, de igual sorte, permanecerá com idêntico nível de segurança.

O estudioso salienta que, diante de ausência de litígio, não há a necessidade de ato jurisdicional, tornando-se desnecessária a participação do Estado-Juiz nesses casos (BRANDELLI, 2016). Em relação a isso, bem como no que tange a ausência de contestação nas demandas de usucapião judicial, Mello (2016, p. 26) define:

[...] quando julgávamos nas varas de registros públicos da comarca da Capital de São Paulo, já era possível deduzir a total inaptidão do modelo atual de processo, considerando que, numa média de 100 feitos ajuizados, cerca de apenas 10 deles eram objeto de contestação por parte de interessados certos, sejam eles confinantes, titulares de domínio, detentores de direitos reais ou possuidores.

Ademais, Brandelli (2016) entende que, mesmo havendo litígio, o procedimento poderia se dar diante do Oficial de Registro, desde que com previsão legal e interesse das partes, pois se trata um de direito patrimonial disponível. Para ele, assim como na arbitragem, não haveria que se falar em inconstitucionalidade do procedimento.

O estudioso enfatiza que o Oficial de Registro de Imóveis é o profissional mais indicado para a realização da usucapião extrajudicial nos casos de ausência de litígio, por estar imbuído pela fé-pública e vasto conhecimento sobre a matéria imobiliária (BRANDELLI, 2016).

Ainda quanto ao assunto, importa salientar que a medida é trazida como uma grande inovação instituída pelo novo CPC que, além de desjudicializar, também irá simplificar a declaração de aquisição de propriedade pela usucapião. Com isso, abrangerá todas as espécies existentes na legislação civil e nas leis especiais, restando dispensada, para tanto, a participação Judiciária (PEREIRA, F., 2016), com exceção da usucapião administrativa prevista na Lei nº 11.977/2009 (PAIVA, 2016).

A abrangência do procedimento também tem o olhar de Brandelli (2016, p. 24, grifo do autor):

Não há limitação no art. 216-A da LRP quanto à espécie de usucapião que possa ser reconhecida pela usucapião extrajudicial, tampouco há alguma incompatibilidade por conta da natureza jurídica de alguma espécie, de modo que qualquer espécie de prescrição aquisitiva pode ser reconhecida extrajudicialmente se presentes os requisitos para tanto. Qualquer aquisição de direito real imobiliário usucapível poderá ser reconhecida na via extrajudicial, se presentes a posse *ad usucapionem* pelo tempo adequado, aliada aos demais requisitos eventualmente exigidos, a depender da espécie de usucapião.

Todavia, cabe ressaltar que, apesar da possibilidade da usucapião dar-se diante do Oficial de Registro, em conformidade com o artigo 216-A adicionado à Lei de Registros Públicos, ao usucapiente é facultado o direito de ingressar na via jurisdicional para valer-se do instituto, não ficando vinculado à via extrajudicial.

Consubstanciando o trabalho, serão abordados em seguida os requisitos necessários à usucapião extrajudicial.

4.2 Requisitos da usucapião extrajudicial

A modalidade foi introduzida pelo atual CPC, permitindo ao tabelião de notas e ao registrador de imóveis atuarem no procedimento da usucapião, retirando a necessidade de atuação do Poder Judiciário nas demandas que versem sobre o reconhecimento da propriedade. A participação do tabelião dar-se-á na produção da ata notarial, enquanto que o registrador de imóveis será o responsável pelo reconhecimento da usucapião após a entrega da documentação necessária e da ata notarial, lavrada pelo tabelião de notas (MODANEZE, 2015).

Para ser reconhecida, deverá ser postulada pelo usucapiente ao registrador de imóveis, observando-se o local onde se encontra o bem, uma vez que o procedimento terá que se dar diante do Registro de Imóveis da localidade onde o imóvel está situado. Verificando a presença dos requisitos necessários e a ausência de litígios, será feito o registro da usucapião (ALBUQUERQUE, 2015). Paiva (2016) esclarece que não haverá a necessidade de intervenção do Ministério Público, nem mesmo homologação judicial para tanto.

Destaca-se que, em conformidade com a Lei nº 8.935/94, cabe à parte a escolha do tabelião de notas. Entretanto, essa regra não se aplica à usucapião extrajudicial, uma vez que, para sua realização, caberá ao tabelião da comarca onde o bem imóvel encontra-se situado lavrar a ata notarial, pois frequentemente precisará realizar visitas ao imóvel e constatar-lo fisicamente, o que não poderá fazer se o imóvel estiver fora de sua área de atribuição (MODANEZE, 2015).

Em contraponto, estando o imóvel a ser usucapido localizado em mais de uma comarca, existem três possibilidades para a resolução do impasse. A primeira alternativa seria determinar a competência do Registro de Imóveis mais antigo para a realização do procedimento. A segunda, observando-se a extensão do imóvel, tornando-se competente o Registro de Imóveis onde a maior parte do imóvel

encontra-se situado. Já a terceira alternativa seria possibilitar que qualquer um dos Registros de Imóveis realize o procedimento, caso em que o ato de registro deverá se dar em ambos (MELLO, 2016).

Apesar de não definir qual das alternativas serão utilizadas, a última mostra-se consideravelmente útil, desde que utilizada corretamente e com a colaboração entre as serventias, principalmente por parte da mais antiga que essencialmente terá mais condições de realizar buscas mais completas, gerando maior segurança ao procedimento (MELLO, 2016).

A instauração do procedimento no Registro de Imóveis dependerá de requerimento realizado por pessoa que tenha legitimidade ativa para tanto, tendo em vista o princípio da instância registral, que prevê a possibilidade de atuação do registrador somente nos limites requeridos pela parte legitimada, restando vedada sua atuação de ofício, com exceção de algumas previsões legais (BRANDELLI, 2016).

Cumprе salientar que os cônjuges e os companheiros são litisconsortes necessários no procedimento, tanto no polo ativo quanto no passivo, com exceção dos casos de separação absoluta de bens (BRANDELLI, 2016).

Outro comentário oportuno refere-se ao fato de o requerente do procedimento não ser necessariamente o usucapiente, mas seu credor; a associação de moradores, nos casos de legitimação extraordinária, devendo, para tanto, haver aprovação da medida em assembleia ou a existência de previsão no estatuto da Associação; ou até, dentre outras possibilidades, o cessionário dos direitos que o usucapiente possui, passando a ocupar seu posicionamento no procedimento (MELLO, 2016).

A parte que possuir legitimidade para postular a usucapião administrativa deverá inserir no seu requerimento os pedidos de instauração do procedimento administrativo e de registro da usucapião quando resolvido o feito. Também deve estar lastreado com a evidência do seu direito, ressaltando a modalidade de usucapião em que se classifica, bem como detalhar seu enquadramento nos requisitos materiais exigidos pela legislação para a modalidade desejada, os quais posteriormente deverão ser provados (BRANDELLI, 2016).

É importante frisar que não basta a especificação da modalidade de usucapião no requerimento apresentado pelo usucapiente, não se sujeitando a ela o registrador:

Cabe especificar a modalidade de usucapião. Porém, o Oficial Registrador não está adstrito a ela, assim como o juiz, em função das máximas *jura novit cúria* e *da mihi factum dabo tibi jus*. Os fatos devem ser claramente narrados. Mas os fundamentos jurídicos podem ser diversos daqueles expostos no requerimento. Isto é, a qualificação jurídica pode ser outra. Não é necessário que indique o fundamento legal, ou seja, os artigos de lei, mas as razões de direitos que motivam o pedido, uma vez que se trata de causa de pedir, elemento indispensável de cognição e processamento do pedido (MELLO, 2016, p. 330, grifo do autor).

Também deverá constar no requerimento, a eventual existência de *accessio possessionis*, bem como se o usucapiente possui justo título e se a posse que exerce sobre o bem imóvel é mansa, pacífica e sem interrupção, pelo período exigido em lei (BRANDELLI, 2016).

Para a elaboração do requerimento, diante da inexistência de referência na lei, Mello (2016) recomenda que sejam observados os requisitos de uma petição inicial de usucapião, com previsão no art. 15 do novo CPC, garantindo-se o contraditório e a segurança jurídica, assim como o exercício do amplo controle de legalidade pelo registrador e juiz corregedor. Dessa forma, destaca o doutrinador que deverão estar presentes os seguintes requisitos genéricos:

I – endereçamento ao oficial do registro de imóveis da comarca em que situado o imóvel; II – os nomes, prenomes, estado civil, profissão, domicílio e residência do requerente e dos interessados certos; III – o fato e os fundamentos jurídicos do pedido; IV – o pedido, com suas especificações; V – os documentos que devem ser instruídos ao pedido; VI – requerimento de notificação dos interessados certos e intimação dos incertos por edital; VII – intimação das Fazendas Públicas; e VIII – atribuição de valor ao imóvel (MELLO, 2016, p. 325-326).

O autor alerta para que a inicial do requerimento contenha indispensavelmente o valor do pedido, que deverá representar o ganho patrimonial percebido pelo usucapiente, devendo para tanto estarem indicados os critérios utilizados para que se chegasse ao valor indicado (MELLO, 2016).

Preenchido tais requisitos, imperioso destacar que, em conformidade com o art. 1.071 do novo CPC, para valer-se do instituto da usucapião extrajudicial, além

do requerimento por parte do usucapiente, necessário se faz sua representação por advogado.

Feitas tais considerações, tratar-se-á agora da análise dos documentos necessários para a instrução do requerimento da usucapião extrajudicial diante do registrador de imóveis.

4.2.1 Ata notarial

A ata notarial, como requisito para o início do procedimento da usucapião extrajudicial, é considerada uma inovação introduzida pelo atual CPC, integrando a prova documental necessária à sua realização, uma vez que nela serão introduzidos todos os fatos ocorridos, bem como os que estão ocorrendo, desde que o notário consiga percebê-los e consigná-los. Igualmente, será por meio dela que se atestará o tempo de posse do usucapiente, bem como de todos os indivíduos da cadeia possessória capazes de configurar a aquisição da propriedade do bem imóvel (PAIVA, 2016). Ao emití-la, o tabelião deverá ater-se tão somente à narração do fato por ele apurado, ficando vedada qualquer manifestação de juízo de valor (BRANDELLI, 2016).

Conforme se extrai, Modaneze (2015, texto digital) conceitua ela como sendo:

[...] um documento público realizado por requerimento de uma pessoa interessada, que tem por objeto constatar uma realidade ou um fato, que o tabelião vê, ouve ou percebe. A ata registra e perpetua a existência de um fato juridicamente relevante constatado pessoalmente pelo tabelião de notas, e que não perece com o perecimento do fato; além disso faz prova dos fatos constatados. É lavrada no 'livro de nota', tem publicidade e fica arquivada no Tabelião e dela se extrai quantas cópias precisar e quando for necessário; por tais razões foi inserida como requisito para o reconhecimento da usucapião extrajudicial.

Afirma a autora que serão recolhidas pelo tabelião as declarações do usucapiente, nas quais constarão o tempo da posse e a forma de aquisição do bem, devendo para tanto, o usucapiente já ter atingido a maioridade e possuir capacidade, dados esses que constarão na escrituração. Também serão colhidos depoimentos de testemunhas que identifiquem o usucapiente, devendo serem capazes de

confirmar sua posse mansa e pacífica do imóvel durante o período que declarou. Em adição, deverão ser apresentados documentos comprobatórios da alegada posse, passando todos os dados mencionados a ser transcritos em ata notarial (MODANEZE, 2015).

Esses depoimentos, segundo Mello (2016), deverão ser colhidos na localidade onde se pretende usucapir e não no local onde se situa o gabinete do tabelião, eis que, se ali fossem colhidos, seriam considerados meras escrituras declaratórias, as quais possuem finalidade diversa da ata, pois para sua edição basta que as partes compareçam ao tabelionato e declarem o que for de vontade delas.

Além disso, destaca-se a importância de, quando possível, constar na ata a qualidade da posse, seja *ad usucapionem* ou *ad interdicta*, bem como seu exercício mediante boa ou má-fé, devendo esta ser especificada quando da modalidade de usucapião postulada (BRANDELLI, 2016).

Inerente ao tema, Araujo (2013, p. 429, grifo do autor) destaca:

[...] o notário também mencionará na ata as *circunstâncias*. Os elementos circunstanciais são aqueles que ‘colorem a posse’ (*ad colorandam possessionis*). Aquele que pleiteia a usucapião extraordinária com prazo abreviado, mediante a moradia e/ou realização de obras de caráter produtivo no local (artigo 1.238, parágrafo único, do CC), precisará demonstrar os elementos que qualificam sua posse como especial.

Da mesma forma, deverá estar descrito na ata o imóvel sobre o qual recai o pedido de usucapião, não havendo necessidade de precisão quanto à descrição, considerando-se a limitação do tabelião para auferi-la. Entretanto, é-lhe facultada a possibilidade de acompanhamento de profissional técnico indicado pela parte solicitante da ata, que indicará as descrições a constarem na ata notarial, não podendo conflitarem com o projeto e o memorial, eis que neles constará a descrição do imóvel, a ser considerada quando do deferimento do pedido (BRANDELLI, 2016).

Frisa-se que poderão ser apresentadas diversas atas notariais, uma vez que, sendo lavrada, por exemplo, uma ata com determinadas informações, surgindo posteriormente mais informações que possam contribuir significativamente para a aquisição da propriedade, será possível elaborar-se nova ata. Ao ser elaborado novo documento, devem ambas as atas serem apresentadas diante do Registro

Imobiliário, juntamente com o requerimento, quando ainda não apresentado, ou então juntado ao procedimento quando já estiver em andamento. Havendo a necessidade de se juntar mais de uma ata ao procedimento, a elaboração das demais não precisará se dar pelo mesmo tabelião, podendo inclusive serem elaboradas em localidades diversas (BRANDELLI, 2016).

Cumpre ressaltar também que a atuação do tabelião para elaboração da ata deverá ser totalmente independente e isenta. Assim, para constatação dos fatos, deverá dirigir-se ao local onde está situado o bem imóvel a ser usucapido, podendo assim obter a totalidade de elementos comprobatórios que estão ao seu alcance (MELLO, 2016).

Em seguida, serão tecidos apontamentos sobre a planta e o memorial descritivo.

4.2.2 Planta e memorial descritivo

Também será necessária no momento do pedido da usucapião extrajudicial a apresentação da certidão da matrícula do imóvel ou a planta dele, bem como o memorial descritivo. Tais documentos precisam estar com assinaturas de profissionais competentes para tanto, devendo constar a localização e descrição do bem a ser usucapido de forma correta para que seja possível o registro da usucapião pelo oficial registrador, podendo ser criada uma matrícula no caso de inexistência dela para a efetivação do registro (MODANEZE, 2015):

[...] As informações inseridas na planta e no memorial descritivo são de responsabilidade do profissional habilitado e do requerente, que contará com a prova de responsabilidade técnica do profissional, a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART/CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT/CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo). Estes são documentos particulares com valor econômico e, por isso, devem ter as firmas, do profissional e do solicitante do serviço, reconhecidas por autenticidade (PAIVA, 2016, texto digital).

Araujo (2013) destaca que, por meio do memorial descritivo, poderá ser obtida, com exatidão, o local em que o usucapiente planeja exercer a sua posse.

Caso haja uma construção no imóvel, o procedimento será de maior complexidade, uma vez que se fará necessário constar a descrição detalhada da sua estrutura, bem como suas acessões e benfeitorias. Já a planta, segundo o doutrinador, retratará a posição geográfica do bem, onde ele se localiza dentro da área urbana ou rural, não contendo todas as informações constantes no memorial descritivo.

Brandelli (2016, p. 79) em sua obra frisa que a planta e o memorial descritivo:

[...] deverão indicar o imóvel usucapiendo e seus confrontantes mediante seus números de matrícula ou transcrição, indicando ainda os titulares de direitos sobre tais imóveis, com seu nome e qualificação mínima que permita sua identificação, tal como número de CPF ou carteira de identidade, a fim de que possa o Registrador identificar em tais documentos os imóveis e os titulares de direito envolvidos no processo.

Em relação às assinaturas que devem ser colhidas, o estudioso comenta:

Além do profissional habilitado, que deverá assinar tanto a planta quanto o memorial por ele elaborados, sob sua responsabilidade, deverão assinar concordando com o trabalho técnico e com o pedido, o requerente da usucapião e o possuidor *ad usucapionem*, se diferirem, bem como todos os titulares de direitos, reais ou não, registrados ou averbados nas matrículas ou transcrições do imóvel usucapiendo e de seus confrontantes (BRANDELLI, 2016, p. 79, grifo do autor).

Mostra-se suficiente a expressão “de acordo” na planta do imóvel, emitida pelos interessados, com a devida identificação dos assinantes, estando as assinaturas reconhecidas em tabelionato de notas, eis que se considera a planta um documento de fácil compreensão. O mesmo não se pode afirmar em relação ao memorial, definido pelo legislador como o documento que deverá conter as assinaturas, pois trata-se de documento de difícil entendimento, contendo azimutes, ângulos e coordenadas georreferenciadas. Todavia, sendo assinado o memorial descritivo e não a planta e as descrições forem idênticas, torna-se desnecessária a exigência de assinatura também na planta do imóvel (MELLO, 2016).

A despeito disso, Brandelli (2016) afirma que a planta do imóvel mostra-se mais compreensível a um leigo, permitindo uma maior visualização do bem a ser usucapido, bem como dos seus confrontantes, não se impedindo, entretanto, que se colham as assinaturas em ambos os documentos, o que, segundo o doutrinador, é o mais indicado.

Outrossim, importa ressaltar a possibilidade de se colher as assinaturas em outros documentos que não a planta e o memorial descritivo, podendo, inclusive, serem lançadas na ata notarial, desde que seja possível a identificação de todos os assinantes, assim como ser idêntica a descrição do bem imóvel em apartado e aquela constante na planta (MELLO, 2016).

Frisa-se que, diante da ausência da totalidade das assinaturas necessárias, o registrador notificará quem não assinou para, em querendo, manifestar-se quanto ao pedido de usucapião no prazo de 15 dias, sendo que o silêncio da parte notificada será entendido como discordância (MODANEZE 2015).

Dando prosseguimento, será dissertado a respeito das certidões negativas, necessárias à usucapião.

4.2.3 Certidões negativas

Além da restante documentação, o interessado deverá juntar, para a devida instrução do procedimento, certidões que deverão ser expedidas pela Justiça Comum e pela Justiça Federal da comarca onde se localiza o imóvel a ser usucapido, bem como da comarca onde o usucapiente é domiciliado. Deverão ser retiradas tanto em nome do usucapiente e sua cônjuge ou companheira, quanto em nome do proprietário do imóvel, caso exista dessa informação no Registro de Imóveis (PAIVA, 2016).

A reunião dessas certidões faz-se necessária para a devida comprovação da inexistência de ações tramitando que envolvam tanto o imóvel a ser usucapido, assim como as pessoas referidas (PAIVA, 2016).

Nesse sentido, destaca Brandelli (2016, p. 81):

Certamente, as certidões estaduais e as federais da Justiça Federal comum poderão ser úteis para detectar alguma situação que impeça o deferimento, como, por exemplo, a informação de que há uma ação possessória do proprietário tabular contra o possuidor requerente, cuja citação teve o escopo de interromper o prazo prescricional aquisitivo (art. 202, I, do Código Civil), ou uma ação reivindicatória da União contra o requerente da usucapião, por ser o imóvel público.

No entanto, Brandelli (2016) defende a desnecessidade do presente requisito, uma vez que as certidões negativas poderiam ser matéria de defesa, ficando sob a responsabilidade de quem impugnasse o pedido da usucapião extrajudicial apresentá-las. O estudioso apreende que a Lei nº 13.097/2015, nos arts. 54, 55 e 56, contém a determinação de que, havendo ações que possam alterar os direitos existentes no registro imobiliário, deverão essas constarem na matrícula do imóvel, podendo, dessa forma, produzir efeitos contra todos, o que de fato também demonstra a desnecessidade das certidões.

Weizenmann (2016) também questiona essa exigência, sob o argumento de que se trata de uma forma originária de aquisição de propriedade em que, estando presente o requisito tempo de posse, possibilita-se ao titular do direito à regularização da propriedade, sem a necessidade da apresentação das referidas certidões, nem que elas sejam positivas.

Ainda que a lei exija certidões e as mesmas sejam positivas, em nada interferirão no procedimento da usucapião, devendo ser dado andamento ao procedimento que, somente deverá ser interrompido quando sua positividade for capaz de afetar algum dos requisitos exigidos para se usucapir, a exemplo da posse mansa, pacífica e duradoura (BRANDELLI, 2016).

Dando alcance ao estudo, será abordado em sequência o justo título e demais documentos que sirvam à comprovação da usucapião.

4.2.4 Justo título ou quaisquer outros documentos de comprovação

O último documento a integrar os requisitos do procedimento é o justo título do bem a ser usucapido que deve ser apresentado quando o usucapiente o possuir. Entretanto, para a postulação da usucapião extrajudicial, o presente requisito pode ser substituído por outro documento que comprove a origem, continuidade, natureza e o tempo em que o bem a ser usucapido está em posse do requerente, como comprovantes de pagamentos de impostos ou de taxas que incidem sobre o imóvel (RIZZARDO, 2015).

Esse esclarecimento tem o amparo legal do inciso IV do art. 1.071 do novo CPC, que transcreve o requisito: “justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel”.

Todavia, no que tange à possível apresentação de outro documento no lugar do justo título, em relação à interpretação do artigo acima citado, Brandelli (2016, p. 82, grifo do autor): “Este “ou” há que ser entendido apenas como opção porque pode não haver prova documental a respeito da posse, e não no sentido de que possa o justo título, quando exigível, ser substituído por outros documentos que provem a posse”.

Dessa forma, ressalta o estudioso que o justo título somente será exigido quando for requisito para a modalidade de usucapião pleiteada. Assim, em se tratando de qualquer outra modalidade do instituto, como a usucapião extraordinária, não se fará necessária sua apresentação (BRANDELLI, 2016). Cumpre enfatizar que, consoante Mello (2016), o justo título é exigência somente para o requerimento da usucapião ordinária, sem o qual não será admitida.

O estudo trará a seguir a forma como se procede a usucapião extrajudicial.

4.3 Procedimento da usucapião extrajudicial

Inicialmente, Gapski (2016, texto digital) frisa que o requerimento, além da ata notarial, planta e memorial descritivo do imóvel usucapiendo, deverá vir acompanhado:

[...] com os documentos já exigidos para o processo judicial: certidões negativas fornecidas pelos distribuidores da comarca em que se localizar o imóvel e do domicílio do interessado e justo título ou outro documento que demonstre a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse.

Estando o requerimento devidamente instruído, passará o registrador à sua prenotação no livro de protocolo, bem como à sua subsequente autuação

(ALBUQUERQUE, 2016), na qual constarão todas as peças apresentadas, devidamente numeradas e reunidas no auto de procedimento (PAIVA, 2016).

Normalmente, conforme previsão do art. 188 da Lei de Registros Públicos, o prazo de prenotação é de 30 dias, cuja inobservância cancela a prenotação, tornando-se necessária a repetição do feito (BRANDELLI, 2016). Todavia, no caso da usucapião extrajudicial há uma exceção, prorrogando-se o prazo até findar o procedimento, independentemente do pedido ser rejeitado ou acolhido ao final (PAIVA, 2016).

Loureiro (2016) suscita que, para que a usucapião seja qualificada e admitida pelo registrador, corriqueiramente se ultrapassará o prazo de 30 dias, pois além da publicação de edital, poderá haver a necessidade de se proceder a algumas notificações ou demais providências.

Importa ressaltar que, segundo Rizzardo (2015, texto digital):

[...] A prenotação constitui exigência de qualquer ato cartorário. Serve para determinar a prioridade de seu exame e, conseqüentemente, preferência no registro do direito real. Efetua-se através da anotação prévia ou provisória no livro 1 do cartório, e averba-se junto ao imóvel que se encontra matriculado, o qual se pretende o reconhecimento do usucapião, para garantia da prioridade ou preferência em favor do apresentante.

Dessa forma, após a prenotação do pedido de usucapião, fica vedada a análise de qualquer título posteriormente protocolado até a decisão do pedido de usucapião, seja positiva ou negativa (BRANDELLI, 2016).

Em seguida, estando o pedido devidamente protocolado e autuado, passará o registrador à sua primeira análise jurídica, uma vez que somente pode ser publicizado o que se encontrar em conformidade com o ordenamento jurídico, haja vista o princípio da legalidade registral. Assim sendo, o registrador verificará a existência dos requisitos formais necessários ao pedido da usucapião, quais sejam a existência do requerimento adequado, constando o pedido e causa de pedir; a existência de representação; e a existência da documentação necessária (ata notarial, planta e memorial descritivo, certidões negativas e justo título – se necessário). Posteriormente, passará o registrador à análise das provas apresentadas, juntamente com o requerimento inicial, para formular uma convicção quanto à existência ou não da posse *ad usucapionem*, analisando se foi exercida no

prazo legal, mediante boa-fé e preenchendo os demais requisitos (BRANDELLI, 2016).

Esse também é o momento em que o registrador verificará se constam a totalidade das assinaturas necessárias para o procedimento e, na ausência de alguma, procederá à respectiva notificação. Essa comunicação poderá ser feita por carta enviada pelo registrador com aviso de recebimento ou por notificação pessoal, pela pessoa do próprio Registro de Imóveis, com o propósito de que o interessado se manifeste no prazo de 15 dias. Se isso não ocorrer, resultará na presunção de discordância por sua parte, encerrando-se assim a fase administrativa da usucapião e remetendo-se os autos ao juízo competente para que lá seja dada continuidade ao processo (RIZZARDO, 2015).

Todavia, Paiva (2016) entende que, com o destaque da conciliação no atual CPC, esta deverá ser aplicada como alternativa para o devido andamento do procedimento, quando os interessados se mantiverem silentes após a notificação, com base nos princípios da eficiência e da economia processual, atuando o registrador como conciliador entre as partes e esclarecendo-lhes o procedimento protocolado junto ao Registro de Imóveis.

Ainda, nessa fase do procedimento, entendendo o registrador pela necessidade de maior produção probatória, pelo disposto no § 5º do art. 216-A da Lei de Registros Públicos, fica-lhe facultada a possibilidade de verificação *in loco* do imóvel a ser usucapido, podendo esclarecer dúvidas referentes aos fatos, bem como em relação aos documentos apresentados pela parte interessada (PAIVA, 2016). A lei ainda o autoriza a escolha para a realização da diligência, nos casos em que for possível sua realização tanto por ele quanto pelo requerente (BRANDELLI, 2016).

O mencionado artigo também pode colaborar quando houver a necessidade de localização dos interessados para a coleta das assinaturas necessárias, posto que possibilita ao registrador a realização de diligências extraordinárias, sendo-lhe facultada a requisição de informações aos órgãos, bem como a autarquias que possuam informações acerca dos interessados, diretamente ou por meio de solicitação ao juízo, com o objetivo de localizá-los e podendo com isso concluir o procedimento (ARAUJO, 2013).

Na sequência, estando o registrador convicto da admissibilidade do pedido em razão dos termos nele constantes, bem como dos documentos apresentados, e tendo sido colhidas as assinaturas necessárias, proceder-se-á às intimações das Fazendas Públicas, que terão o prazo de 15 dias para se manifestarem quanto ao processo (MELLO, 2016). Diante do seu silêncio, fica presumido o desinteresse do ente público pelo imóvel a ser usucapido (ARAÚJO, 2013).

Tartuce (2015, p. 221) modula os efeitos da comunicação da existência de usucapião às Fazendas Públicas:

[...] será feita pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento, o que visa a plena ciência do Poder Público, para que não existam prejuízos ao Erário ou para que não haja usucapião de um bem público.

Weisenmann (2016) alerta que a possibilidade de comunicação da existência da usucapião extrajudicial através do oficial de registro de títulos aplica-se somente em relação às Fazendas Públicas, uma vez que não há essa previsão na lei quanto às notificações dos interessados certos.

Após, publicar-se-á o edital do pedido em jornal de grande circulação, sendo as despesas da diligência custeadas pelo usucapiente (ALBUQUERQUE, 2015). O intuito do ato destina-se a dar ciência a terceiros interessados para que se manifestem no prazo de 15 dias, ou no prazo estipulado aos entes públicos e aos confinantes (PAIVA, 2016). Findo o prazo sem que haja manifestação, presumir-se-á que inexistem interessados incertos ou que eles anuíram ao pedido (BRANDELLI, 2016).

O referido edital, apesar de redigido pelo registrador, deverá ser publicado pelo advogado do usucapiente que, após a publicação, deverá comprovar a realização da diligência (ORLANDI, 2016).

Nas comarcas onde inexistirem jornais de grande circulação, a publicação deverá ter lugar no jornal da comarca vizinha, desde que os leitores da comarca onde se encontra o bem imóvel a ser usucapido sejam alcançados por ele. Do contrário, a publicação deverá ocorrer em jornal que possua alcance estadual (BRANDELLI, 2016).

Transcorrido o decurso do prazo ofertado aos terceiros para se manifestarem, consoante previsão do § 6º do art. 216-A da Lei de Registros Públicos, tendo sido realizadas todas as diligências necessárias ao procedimento, estando em ordem as documentações e constando a anuência expressa dos titulares de direitos sobre o bem que se está usucapindo, bem como sobre o imóvel confinante, o registrador procederá ao registro da aquisição imobiliária, observando as descrições apresentadas e autorizando, caso necessário, a abertura de matrícula:

Se não há impugnação ou nota devolutiva desatendida, caberá ao registrador apreciar o pedido. A decisão do registrador pressupõe a qualificação, atividade administrativa vinculada privativa de profissional do direito em que são examinados os títulos apresentados a registro e verificado o preenchimento dos requisitos legais do ato registral. No procedimento de usucapião extrajudicial, se a qualificação for positiva, o oficial procederá ao registro da aquisição do direito real na matrícula. Se o imóvel não for matriculado, efetuará a abertura da matrícula e o registro, seu primeiro ato (ALBUQUERQUE, 2015, texto digital).

Para a abertura de matrícula, será necessária a observância aos requisitos legais constantes na no art. 176, § 1º, inciso II, alíneas “a” e “b”, conjuntamente com o art. 226, ambos da Lei de Registros Públicos. A previsão legal trata das características e confrontações do imóvel, sua localização, área, logradouro, número, bairro e quarteirão, bem como sua designação cadastral, quando houver (PAIVA, 2016).

Todavia, existe a possibilidade de indeferimento do pedido, nada obstando ao usucapiente o ingresso pela via judicial, preceituado pelo § 9º do art. 216-A da referida lei, o que Brandelli (2016, p. 101) se propõe a mostrar:

Não estando o pedido em ordem, seja por algum problema de cunho formal, seja de cunho material, deverá o Oficial rejeitar o pedido, justificando sucintamente sua recusa, e elaborando nota devolutiva, contra a qual caberá suscitação de dúvida nos termos dos arts. 216-A, § 7º, e 198 da LRP.

A suscitação de dúvida, assim como no caso de rejeição do pedido, é possível em qualquer momento durante o procedimento da usucapião extrajudicial, fundamentado no § 7º do artigo citado, podendo ocorrer nos casos em que o usucapiente não concordar com exigências feitas pelo registrador (PAIVA, 2016). Em relação a esse inconformismo, Weizenmann (2016, p. 189) dispõe:

Como nos demais casos de apresentação de documento para registro e sendo devolvido pelo registrador de imóveis com a devida nota de impugnação, também no caso de usucapião administrativa, poderá o requerente solicitar a suscitação de dúvida [...].

Trata-se de procedimento administrativo especial que será resolvido judicialmente, com prolação de sentença. É feita pelo próprio registrador quando requerida pela parte interessada, devendo ser direcionada ao juízo competente para decidi-la. Entretanto, antes de encaminhá-la ao juízo competente, será dado ciência de seus termos ao interessado, entregando-lhe cópia da suscitação, bem como notificando-o para, caso queira, impugná-la no prazo de 15 dias diretamente no juízo competente (FIGUEIREDO, 2009).

Também cabe frisar que, havendo impugnação por parte de qualquer interessado quanto ao pedido de usucapião, deverão os autos serem encaminhados ao juízo competente, a fim de que se dê continuidade à apreciação. Nesse momento, deverá o usucapiente emendar a inicial, ajustando-a em conformidade com as exigências legais (ALBUQUERQUE, 2015). Mantendo-se inerte, contudo, será intimado pelo juiz para que assim proceda no prazo de 15 dias e, após, em não sendo observando o referido prazo, será a inicial indeferida (MELLO 2016).

Nesses casos, normalmente competência será da Justiça Estadual comum, da comarca onde se encontra situado o bem imóvel a ser usucapido. Entretanto, apresentada a impugnação por entidade autárquica da União ou empresa pública federal, desde que haja comprovação de interesse, a competência passará a ser da Justiça Federal comum, também da comarca onde se situa o imóvel, por força do art. 109, inciso I, da Constituição Federal (BRANDELLI, 2016).

Estima-se que todo o procedimento ora descrito, com a devida observância aos requisitos do art. 216-A da Lei de Registros Públicos, perdurará entre 90 e 120 dias, sendo a celeridade o diferencial da usucapião extrajudicial (PAIVA, 2016).

De maneira pontual, cabe mencionar a existência de um projeto no Conselho Nacional de Justiça, de autoria da Corregedora Nacional de Justiça, Ministra Nancy Andrighi, formulado a partir do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), que fora introduzido pelo artigo 1.071 do novo Código de Processo Civil

(Lei nº 13.105/15), visando regulamentar o procedimento da usucapião extrajudicial nos Cartórios Notariais e nos Registros de Imóveis do país.

Frisa-se que, por se tratar de projeto que ainda segue em tramitação, este não fora objeto de análise na presente monografia, mas a título de conhecimento integra os anexos deste trabalho.

Concretizando o estudo, passar-se-á ao estudo da aplicação ou não da gratuidade da justiça nos casos de usucapião extrajudicial.

4.4 A (im)possibilidade da aplicação da gratuidade da justiça à usucapião extrajudicial

Inicialmente, cumpre ressaltar que, segundo Berthe (2016), a gratuidade, além de polêmica, é um tema de difícil resolução. Todavia, antes de adentrar na temática, o desembargador frisa que tanto as custas quanto os emolumentos possuem natureza tributária, e que tal entendimento já fora pacificado pelo Supremo Tribunal Federal, o que também vem corroborado por Ahualli e Benacchio (2016, p. 3) que assim destacam: “[...] a questão referente a emolumentos é uma questão tributária”.

Dessa forma, Berthe (2016) assinala que a isenção do pagamento dos emolumentos necessariamente precisa se dar por força de lei, o que não se verifica no caso da usucapião extrajudicial.

Não obstante, Paiva (2016) enfatiza que o atual CPC trouxe mudanças acerca da gratuidade da justiça, influenciando diretamente as atividades notariais e registrais, mediante previsão no seu art. 98:

Art. 98. A pessoa natural ou jurídica, brasileira ou estrangeira, com insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios tem direito à gratuidade da justiça, na forma da lei. § 1º A gratuidade da justiça compreende:

[...]

IX – os emolumentos devidos a notários ou registradores em decorrência da prática de registro, averbação ou qualquer outro ato notarial necessário à efetivação de decisão judicial ou à continuidade de processo judicial no qual o benefício tenha sido concedido.

[...].

Por outro lado, Ahualli e Benacchio (2016) afirmam que o citado dispositivo não se aplica à usucapião extrajudicial, uma vez que nele consta a previsão da possibilidade de extensão da gratuidade da justiça aos atos extrajudiciais quando seu deferimento provir de processo judicial, o que não se verifica no caso da usucapião ora tratada, pois essa não se dá por meio de processo judicial, não cabendo, assim, a concessão da gratuidade da justiça.

Nesse estado de afirmação, Dip (2016) afirma que de fato a referida norma não faz menção quanto aos emolumentos referentes à ata notarial, nem mesmo ao procedimento no Registro de Imóveis. Entretanto, entende o desembargador que, se for adotado literalmente o que está disposto na norma, ter-se-á uma frustração quanto à nova possibilidade de realização da usucapião na via extrajudicial.

Também destaca o desembargador que direcionar ao judiciário as demandas que dependam da gratuidade da justiça para tramitar nada mais é do que uma frustração, uma vez que mais de 90% dos processos de usucapião das Varas de Registros Públicos de São Paulo tramitam com o benefício, e tal possibilidade fora prevista justamente com intuito de retirar do Poder Judiciário as demandas de usucapião consensuais (DIP, 2016).

Todavia, contrariamente à ausência de pagamento de emolumentos, Mello (2016) acentua que os oficiais delegatários reportam-se a particulares que auxiliam o Estado, sendo que tal auxílio é feito sem a percepção de valores dispendidos pelo ente público. Dessa forma, hipoteticamente, exemplifica o doutrinador o porquê da impossibilidade de não haver recolhimento dos emolumentos:

[...] Imagine-se a hipótese – não improvável – de em determinada serventia deficitária acudirem ao mês centenas de processos de usucapião de hipossuficientes. O oficial registrador seria instado a contratar equipes para cuidar de processos de usucapião, aumentando seus gastos e ainda com prejuízo do tempo que poderia despendar na análise dos títulos em geral, que são a fonte de suas receitas (MELLO, 2016, p. 359).

Corroborando com as informações tecidas, Brandelli (2016) julga que a usucapião extrajudicial é um procedimento complexo, sendo necessária uma estrutura interna capacitada para o seu andamento, pois terão de ser feitas análises,

decisões e notificações durante o andamento do procedimento, o que de fato gerará um custo considerável.

Como uma possível solução ao disposto, no caso da possibilidade de aplicar-se a gratuidade da justiça ao procedimento, Dip (2016) acredita que o Estado deveria arcar com os custos advindos das práticas de atos notariais e registrais praticados para a realização da usucapião extrajudicial.

Apesar de contrário à aplicação da justiça gratuita ao procedimento, no caso de sua aplicação, Fernandes (2016, texto digital) também acredita que deva o Estado arcar com os custos: “No âmbito judicial (e ainda que se entenda aplicável a gratuidade aos procedimentos extrajudiciais de usucapião), a gratuidade deve ser arcada pelo Estado [...]”. Para ele, tal possibilidade advém da própria Constituição Federal que no inciso LXXIV do art. 5º assim dispõe: “[...] o Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos”.

O mesmo acontece com o pensamento de Mello (2016), para quem, no caso de extensão da gratuidade, dever-se-ia aplicar ao procedimento o art. 95, §3º do novo CPC:

Art. 95. Cada parte adiantará a remuneração do assistente técnico que houver indicado, sendo a do perito adiantada pela parte que houver requerido a perícia ou rateada quando a perícia for determinada de ofício ou requerida por ambas as partes.

[...]

§ 3º Quando o pagamento da perícia for de responsabilidade de beneficiário de gratuidade da justiça, ela poderá ser:

I – custeada com recursos alocados no orçamento do ente público e realizada por servidor do Poder Judiciário ou por órgão público conveniado;
II – paga com recursos alocados no orçamento da União, do Estado ou do Distrito Federal, no caso de ser realizada por particular, hipótese em que o valor será fixado conforme tabela do tribunal respectivo ou, em caso de sua omissão, do Conselho Nacional de Justiça.

[...].

Ainda assim, cabe ressaltar que, apesar da discussão existente quanto à extensão ou não da gratuidade da justiça à usucapião extrajudicial, tanto a cobrança dos emolumentos referentes ao procedimento quanto à aplicação da referida gratuidade dependem de previsão legal, ou seja, só podem se dar na forma da lei (BERTHE, 2016).

Essa previsão legal é adstrita ao Estado, que deverá disciplinar a matéria por meio de legislação própria, uma vez que os emolumentos são considerados taxas e, dessa forma, não cabendo à União o tratamento da isenção de tributo, pois tal competência cabe ao Estado (MELLO, 2016).

Ao final, percebe-se que não é pacífico o entendimento sobre a gratuidade, inclusive entre os estudiosos citados, restando claro que a temática deve ser resolvida pelos Estados, com edição de novas leis que versem sobre a cobrança dos emolumentos ou sua isenção.

5 CONCLUSÃO

Conforme reiteradamente mencionado no decorrer da presente monografia, o instituto da usucapião, assim como as acessões – formação de ilhas, aluvião, avulsão e abandono do álveo –, referem-se a um modo de aquisição de propriedade originário que faz com que o usucapiente a adquira sem que haja a intervenção de outra pessoa.

Não há, nesse modo originário de adquirir a propriedade, um ato de transferência do bem a ser usucapido, eis que ela se perfaz com o seu uso contínuo, passando seu domínio ao possuidor, em razão da posse prolongada que ele exerce sobre a coisa.

Essa posse prolongada, conforme foi apurado no presente trabalho, vem acompanhada da ociosidade do proprietário que, ao se privar do bem, acaba por perdê-lo para quem o usou como se seu fosse, por tempo determinado na legislação e, com isso, pode postular sua propriedade.

O fato de ser o instituto da usucapião um modo originário de aquisição de propriedade também exime o indivíduo que o utilizar quanto às consequências de quaisquer atos praticados pelo proprietário anteriores à sua usucapião.

Para valer-se do instituto, antes da chegada do novo CPC, ao usucapiente somente era facultada a postulação da propriedade através de demanda judicial que tramitava perante o Poder Judiciário. Atualmente, além dessa alternativa, também se

afigura a oportunidade de optar pela via extrajudicial, quando possuir os requisitos necessários.

Essa peculiaridade foi introduzida no ordenamento jurídico em razão do processo de desjudicialização, que visa destinar ao Judiciário somente as demandas em que não se vislumbra a autocomposição. O procedimento é considerado pelos doutrinadores estudados como uma alternativa para solucionar os litígios, evitando-se, dessa forma, a sobrecarga das demandas judiciais.

A alternativa de realização da usucapião pela via extrajudicial foi o foco da presente monografia, a qual demandou extenso período de pesquisas, iniciando-se pelo estudo da propriedade, abordada no primeiro capítulo.

Assim, o primeiro capítulo teve por objeto o estudo da propriedade, cujo aprofundamento se deu em razão da usucapião ser uma das formas de aquisição de propriedades existente no ordenamento jurídico brasileiro. Desse modo, apurou-se a conceituação da propriedade, passando-se a destacar seus elementos constitutivos, os quais se referem ao direito de usar, gozar e dispor da coisa, bem como reavê-la quando houver posse injusta.

Em seguida, abordou-se os modalidades de propriedade existentes, segmentadas em limitada e plena, sendo a primeira aquela na qual recair algum ônus real como hipoteca, servidão, usufruto, etc., e a segunda quando todos os direitos da propriedade existentes no art. 1.228 do Código Civil estiverem reunidos: gozar, usar, reaver e dispor da coisa.

Nesta mesma senda, foram descritas as características da propriedade, destacando-se o absolutismo, a exclusividade, a perpetuidade e a elasticidade, passando-se à descrição dos modos de aquisição da propriedade imóvel, que pode se dar pelo modo originário ou derivado, sendo a primeira modalidade referente às acessões e a segunda à usucapião, findando-se, dessa forma, o primeiro capítulo.

No segundo capítulo, abordou-se, de um modo geral, o instituto da usucapião, inserindo-se um breve relato sobre a sua origem histórica, cujo marco inicial ocorreu a partir da Lei das XII Tábuas. Foram retratados também os prazos que inicialmente eram adotados para se usucapir, bem como a união da *usucapio* e da *praescriptio* –

meio de defesa criado com o objetivo de ser oposto nas ações reivindicatórias. Com isso, o proprietário do bem ficava impossibilitado de ter a sua posse em virtude da sua negligência em relação a ele, o que todavia, não gerava o direito de propriedade ao indivíduo que tinha sua posse, permanecendo ele com o proprietário.

No mesmo capítulo, também foi dissertado sobre a conceituação da usucapião, caracterizada por ser um modo de aquisição de propriedade imóvel ou móvel, bem como de outros direitos reais, em que o indivíduo adquire o bem em razão do seu uso por determinado período de tempo previsto na legislação. Após, discorreu-se acerca dos seus requisitos necessários, que podem ser pessoais quando em relação à pessoa – proprietário e possuidor –; reais, quando em relação em aos bens e aos direitos que podem ser usucapidos pelo instituto; e, formais, quando em relação à forma: a posse *ad usucapionem*; o tempo, que pode variar em conformidade com a espécie de usucapião; o justo título, somente quando tratar-se de usucapião ordinária; e a boa-fé, que deve acompanhar todo o período da posse.

Ainda no mesmo capítulo, tratou-se das espécies de usucapião existentes no ordenamento jurídico brasileiro, atualmente classificadas em: extraordinária, ordinária, especial ou constitucional, coletiva, a familiar e administrativa.

Posteriormente, considerando-se que o objetivo geral da presente monografia era a análise do procedimento da usucapião extrajudicial, no terceiro capítulo, passou-se ao seu estudo, verificando-se a possibilidade de realização de todas as espécies de usucapião perante os cartórios extrajudiciais, sendo facultado ao usucapiente a escolha de optar ou não pela via judicial para valer-se do instituto.

Inicialmente, o estudo do capítulo direcionou-se à desjudicialização no ordenamento jurídico, concluindo-se que a usucapião extrajudicial adveio desse processo e já vem sendo utilizada no País com o objetivo de contribuir com o Poder Judiciário, retirando-lhe demandas que não carecem da sua intervenção.

Também no terceiro capítulo considerou-se os requisitos para que o usucapiente possa utilizar-se da usucapião extrajudicial, bem como os documentos necessários que devem acompanhar o requerimento: a ata notarial elaborada pelo tabelião; a planta e o memorial descritivo, ambos devidamente assinados por profissionais capacitados; as assinaturas do requerente e do possuidor *ad*

usucapionem, quando não forem os mesmos os titulares de direitos, e dos confrontantes, concordando com o requerimento e com o trabalho técnico realizado; as certidões negativas, que devem ser expedidas tanto pela Justiça Comum quanto pela Justiça Federal; e o justo título ou qualquer outro documento comprobatório da posse que o usucapiente possua sobre o imóvel.

Ainda, verificou-se todo o procedimento realizado perante o Registro de Imóveis, em consonância com o art. 1.071 do CPC, que introduziu o art. 216-A à Lei de Registros Públicos. Por fim, passou-se à análise acerca da possibilidade ou não da aplicação da gratuidade da justiça ao procedimento, o que se verificou ainda não estar pacificado, uma vez que tal possibilidade, assim como a cobrança de emolumentos para a realização do procedimento, dependem de disposição legal que verse sobre o tema, disposição essa que deve ser tratada pelos Estados.

Assim, diante da análise do problema proposto para este estudo – o instituto da usucapião extrajudicial pode ser considerado um avanço para o ordenamento jurídico brasileiro? –, pode-se concluir que a hipótese inicial levantada para tal questionamento é verdadeira, uma vez foi dado ao usucapiente mais uma alternativa para valer-se do instituto da usucapião, que poderá se dar tanto diante do Registro de Imóveis quanto diante do Poder Judiciário, cabendo a ele a escolha do meio que acredita ser mais favorável.

Ademais, tal possibilidade será consideravelmente mais célere para a resolução da questão, uma vez que o trâmite da demanda requerida perante os cartórios extrajudiciais perdurará, em consonância com o estudo realizado, entre 20 e 90 dias, enquanto que a proposta perante o Poder Judiciário pode transcorrer em um lapso temporal de 2 a 8 anos, em média.

Ainda, há de se frisar que qualquer medida introduzida ao ordenamento jurídico brasileiro, com o objetivo de retirar do Poder Judiciário demandas que não necessitem de sua intervenção em razão da ausência de litígio, como no caso da usucapião extrajudicial, deve ser considerada um avanço, haja vista que atualmente o Poder Judiciário encontra-se com um contingente expressivo de ações, não devendo a ele ser destinadas tais demandas, que acabam por retardar a resolução de conflitos que, efetivamente, trazem prejuízo imediato às partes.

REFERÊNCIAS

AHUALLI, Tânia; BENACCHIO, Marcelo. Usucapião administrativa. **Uniregistrar**, São Paulo: 2016. Disponível em: <http://www.uniregistrar.com.br/transcricoes_usucapiaoadm/transcricao_UsucapiaoAdministrativa_DraTania_DrBenacchio.pdf?pdf=Ahualli-Benachio>. Acesso em: 02 out. 2016.

ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. O usucapião extrajudicial no novo Código de Processo Civil. **Consultor Jurídico**, São Paulo, 18 mai. 2015. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2015-mai-18/direito-civil-atual-usucapiao-extrajudicial-codigo-processo-civil-JUNIOR>>. Acesso em: 30 set. 2016.

ALEXANDRIDIS, Georgios; FIGUEIREDO, Fábio Vieira. **Direito Civil V: Direito das coisas e Direito do autor**. São Paulo: Saraiva, 2013. v. 19. (Coleção saberes do Direito). E-book. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502206564/cfi/0!4/4@0.00:13.2>>. Acesso em: 13 set. 2016.

ANDRIGHI, Nancy. Minuta de provimento sobre a Usucapião extrajudicial. **Conselho Nacional de Justiça**. Brasília, 2016. Disponível em: <<http://www.cnj.jus.br/files/conteudo/arquivo/2016/07/ec1e95ba2c6aecf760c5697be977fe95.pdf>>. Acesso em: 18 out. 2016. É UMA MINUTA DE PROVIMENTO DO SITE DO CNJ.

ARAUJO, Fabio Caldas de. **Usucapião**. 3. ed. São Paulo: Malheiros, 2013.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Direito das coisas**. São Paulo: Atlas, 2014. E-book. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522489367/cfi/3!4/4@0.00:59.4>>. Acesso em: 15 set. 2016.

BACELLAR, Rogério Portugal. **Desjudicialização traz benefícios para cidadãos.** Consultor Jurídico, São Paulo, 12 set. 2012. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2012-set-25/rogerio-bacellar-desjudicializacao-traz-beneficios-justica-cidadaos>>. Acesso em: 20 set. 2016.

BERTHE, Marcelo. Usucapião administrativa. **Uniregistrat**, São Paulo: 2016. Disponível em: <http://uniregistrat.com.br/transcricoes_usucapiaoadm/transcricao_UsucapiaoAdministrativa_Berthe.pdf?pdf=Berthe>. Acesso em: 02 out. 2016.

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa:** de acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016. E-book. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502637009/cfi/4!/4/4@0.00:18.2>>. Acesso em: 02 out. 2016.

BRANT, Cassio Augusto Barros. Das modalidades de usucapião a valorização da posse: trabalho como meio de aquisição da propriedade imobiliária. **Revista de Direito Privado**, São Paulo, v. 45, p. 219-238, jan./mar. 2011. Disponível em: <<http://www.revistadotribunais.com.br>>. Acesso em: 20 abr. 2016.

BRASIL, Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011. Programa Minha casa, Minha Vida. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/l12424.htm>. Acesso em: 15 set. 2016.

BRASIL, Lei nº 12.977, de 7 de julho de 2009. Programa Minha Casa, Minha Vida. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/L11977compilado.htm>. Acesso em: 15 set. 2016.

BRASIL, Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015. Institui a concentração dos atos na matrícula do imóvel. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm>. Acesso em: 26 set. 2016.

BRASIL, Lei nº. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. **Registros Públicos.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm>. Acesso em: 15 set. 2016.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça Nacional. **Enunciados nº 497.** Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado>>. Acesso em: 15 set. 2016.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça Nacional. **Enunciados nº 499.** Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado>>. Acesso em: 15 set. 2016.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça Nacional. **Enunciados nº 313**. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado>>. Acesso em: 15 set. 2016.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça Nacional. **Enunciados nº 317**. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado>>. Acesso em: 15 set. 2016.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça Nacional. **Enunciados nº 85**. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado>>. Acesso em: 15 set. 2016.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça Nacional. **Enunciados nº 86**. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado>>. Acesso em: 15 set. 2016.

BRASIL. **Constituição de 1988**. Constituição da República Federativa do Brasil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm>. Acesso em: 04 set. 2016.

BRASIL. **Constituição de 1934**. Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil, de 16 de junho de 1934. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao34.htm>. Acesso em: 20 ago. 2016.

BRASIL. Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm>. Acesso em: 20 ago. 2016.

BRASIL. Lei nº. 10.257 de 10 de Julho de 2001. **Estatuto da Cidade**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em: 02 maio 2016.

BRASIL. Lei nº. 13.105 de 16 de março de 2015. **Código de Processo Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>. Acesso em: 22 set. 2016.

BRASIL. Lei nº. 24.643 de 10 de julho de 1934. **Código das Águas**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/D24643compilado.htm>. Acesso em: 28 ago. 2016.

BRASIL. Lei nº. 4.504, de 30 de novembro de 1964. **Estatuto da Terra**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4504.htm>. Acesso em: 24 abr. 2016.

BRASIL. Lei nº. 6.969 de 10 de dezembro de 1981. **Aquisição por Usucapião especial de imóveis rurais**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6969.htm>. Acesso em: 25 abr. 2016.

BRASIL. Lei nº.10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm>. Acesso em: 14 set. 2016.

CARDOSO, Antônio Pessoa. Quebra do monopólio da Justiça favorece o cidadão. **Consultor Jurídico**, São Paulo, 11 maio 2007. Disponível em: <http://www.conjur.com.br/2007-mai-11/quebra_monopolio_justica_favorece_cidadao>. Acesso em: 19 set. 2016.

CHEMIN, Beatris Francisca. **Manual da Univates para trabalhos acadêmicos**: planejamento, elaboração e apresentação. 3. ed. Lajeado: Univates, 2015.

CHOSSANI, Frank Wendel. **“Cartório” – A desjudicialização mora aqui**. Brasília: Colégio Notarial o Brasil, 15 abr. 2015. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NTU4MQ==&filtro=1&Data=>>>. Acesso em: 19 set. 2016.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil**: Direito das coisas, direito autoral. 7. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil brasileiro**: Direito das coisas. 29. ed. São Paulo: Saraiva, 2014. v. 4.

DIP, Ricardo. **Academia Notarial Brasileira entrevista o Desembargador Ricardo Dip sobre a Usucapião Extrajudicial (Segunda Parte)**. Brasília: Colégio Notarial do Brasil, 09 mar. 2016. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NzE1MA==>>>. Acesso em: 03 out. 2016.

DONIZETTI, Elpídio. **Curso didático de Direito Processual Civil**. 18. ed. São Paulo: Atlas, 2014.

FARIAS, Cristiano de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2015. v. 5. E-book. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522492329/cfi/385!/4/2@100:0.00>>. Acesso em: 14 set. 2016.

FERNANDEZ, Rodrigo Pacheco. Gratuidades: Assistência judiciária gratuita. **Fórum Nacional de Registro de Imóveis**, 2016. Disponível em: <[http://forumri.boards.net/thread/48/gratuidades –assist-ncia-judici-gratuita](http://forumri.boards.net/thread/48/gratuidades-assistencia-judici-gratuita)>. Acesso em: 03 out. 2016.

FIGUEIREDO, Ivanildo. Dúvida inversa. **Associação dos Notários e Registradores do Brasil**. Brasília: Anoreg, 30 jul. 2009. Disponível em: <http://www.anoreg.org.br/index.php?option=com_content&view=article&id=13464:imported_13435&catid=32&Itemid=181>. Acesso em: 10 out. 2016.

FIUZA, César. **Direito civil**: curso completo. 17. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2014.

GAPSKI, Raquel. Com novo CPC, requerimento de usucapião poderá ser feito pela via administrativa. **Consultor Jurídico**, São Paulo, 30 jan. 2016. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2016-jan-30/raquel-gapski-pedido-usucapiao-via-administrativa>>. Acesso em: 30 set. 2016.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**: Atualização de Luiz Edson Fachin. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. E-book. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-4392-9/cfi/5!/4/4@0.00:11.3>>. Acesso em: 14 set. 2016.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**: Direito das coisas. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. v. 5. E-book. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502637276/cfi/101!/4/4@0.00:27.4>>. Acesso em: 30 ago. 2016

_____. **Sinopses jurídicas**: Direito das coisas. 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 3. E-book. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788547202347/cfi/0!/4/4@0.00:44.9>>. Acesso em: 09 ago. 2016.

LISBOA, Roberto Senise. **Manual de direito civil**: Direitos reais e direitos intelectuais. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. v. 4. E-book. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522492404/cfi/104!/4/2@100:0.00>>. Acesso em: 30 ago. 2016.

LOBO, Paulo. **Direito Civil: Coisas**. São Paulo: Saraiva, 2015. E-book. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502625082/cfi/0!/4/4@0.00:27.2>>. Acesso em: 30 ago. 2016.

LOUREIRO, Francisco. Usucapião administrativa. **Uniregistrat**, São Paulo, 2016. Disponível em: <http://uniregistrat.com.br/transcricoes_usucapiaoadm/transcricao_UsucapiaoAdministrativa_Loureiro.pdf?pdf=Loureiro>. Acesso em: 30 set. 2016.

MELLO, Henrique Ferraz Côrrea. **Usucapião extrajudicial**. São Paulo: YK Editora, 2016. Acesso em: 28 set. 2016.

MELO, Nehemias Domingos de. **Lições de Direito Civil: Direito das coisas**. São Paulo: Atlas, 2014. v. 4. E-book. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522492404/cfi/104!/4/2@100:0.00>>. Acesso em: 30 ago. 2016.

MEZZAROBÀ, Orides; MONTEIRO, Cláudia S. **Manual de metodologia da pesquisa no Direito**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

MODANEZE, Jussara Citroni. A usucapião extrajudicial. **Carta Forense**, São Paulo, 02 abr. 2015. Disponível em: <<http://www.cartaforense.com.br/conteudo/artigos/a-usucapiao-extrajudicial/15184>>. Acesso em: 23 set. 2016.

MONTEIRO, Washington Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de direito Civil: Direito das coisas**. 44. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. E-book. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502627130/cfi/284!/4/2@100:0.00>>. Acesso em: 12 set. 2016.

NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil: Direito das coisas**. 7. ed. Rio de Janeiro: 2015. v. 4. E-book. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530968700/cfi/6/40!/4@0:0>>. Acesso em: 15 set. 2016.

ORLANDI NETO, Narciso. Usucapião Administrativa. **Uniregistrat**. São Paulo, 2016. Disponível em: <http://uniregistrat.com.br/transcricoes_usucapiaoadm/transcricao_UsucapiaoAdministrativa_Narciso.pdf?pdf=Narciso>. Acesso em: 02 out. 2016.

PAIVA, João Pedro Lamana. A Usucapião extrajudicial e outros temas importantes no novo CPC. **Registro de Imóveis 1ª Zona de Porto Alegre**. Porto Alegre, abr. 2016. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=1642>>. Acesso em: 26 set. 2016.

_____. Novo CPC introduz a usucapião extrajudicial no país. **Registro de Imóveis 1ª Zona de Porto Alegre**. Porto Alegre, mar. 2015. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2015/03/NOVO-CPC-INTRODUZ-A-USUCAPI%C3%83O-EXTRAJUDICIAL-NO-PA%C3%8DS.pdf>>. Acesso em: 21 set. 2016.

PEREIRA, Caio Mário Silva. **Instituições de Direito Civil: Direitos reais**. 24. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. v. 4. E-book. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530969950/cfi/6/2/4/2/2@0:0>>. Acesso em: 17 set. 2016.

PEREIRA, Felipe Pires. A interpretação do silêncio na usucapião extrajudicial do novo CPC. **Consultor Jurídico**, São Paulo, 09 jan. 2016. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2016-jan-09/interpretacao-silencio-usucapiao-extrajudicial-cpc>>. Acesso em: 21 set. 2016.

PINHO, Humberto Dalla Bernardina de; STANCATI, Maria Martins Silva. A ressignificação do princípio do acesso à justiça à luz do art. 3.º do CPC/2015. **Revista de Processo**, São Paulo, v. 254, p.17-44, abr. 2016. Disponível em: <<http://www.revistadoatribunais.com.br>>. Acesso em: 21 set. 2016.

QUEIROGA, Onaldo Rocha de. **Desjudicialização dos litígios**. Rio de Janeiro: Renovar, 2012.

RIBEIRO, Benedito Silvério. Usucapião e Estatuto da Cidade. **Carta Forense**, São Paulo, 03 set. 2010. Disponível em: <<http://www.cartaforense.com.br/conteudo/entrevistas/usucapiao-e-estatuto-da-cidade/5985>>. Acesso em: 12 set. 2016.

_____. **Tratado de Usucapião**. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. v. 1. Acesso em: 15 set. 2016.

RIZZARDO, Arnaldo. Conheça o usucapião cartorário extrajudicial do novo Código de Processo Civil. **Consultor Jurídico**, São Paulo, 10 ago. 2015. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2015-ago-10/direito-civil-atual-usucapiao-cartorario-extrajudicial-cpc>>. Acesso em: 28 set. 2016.

_____. **Direito das Coisas**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. E-book. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-5760-5/cfi/6/2>>. Acesso em: 08 set. 2016.

RODRIGUES, Marcelo Guimarães. Desjudicializar processos de usucapião trará eficiência. **Consultor Jurídico**, São Paulo, 22 ago. 2012. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2012-ago-22/marcelo-rodrigues-desjudicializar-processos-usucapiao-trara-eficiencia>>. Acesso em: 21 set. 2016.

RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil: Direito das coisas**. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 5. E-book. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502141506/cfi/0!4/4@0.00:59.2>>. Acesso em: 22 ago. 2016.

SILVA, Caique Tomaz Leite da; VERONESE, Yasmim Leandro. Os notários e registradores e sua atuação na desjudicialização das relações sociais. **Revista dos Tribunais São Paulo**, São Paulo, v. 4, p. 65-80, jan./fev. 2014. Disponível em: <<http://www.revistadostribunais.com.br>>. Acesso em: 21 set. 2016.

TALINI, José Renato. Coragem para ousar. **Blog do Renato Nalini**, São Paulo, 10 abr. 2015. Disponível em: <<https://renatonalini.wordpress.com/2015/04/10/coragem-para-ousar/>>. Acesso em: 19 set. 2016.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. v. 4. E-book. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530968472/cfi/6/26!4/2/4@0:0>>. Acesso em: 14 set. 2016.

TAVARES, André Ramos. Desjudicialização. **Carta Forense**, São Paulo, 03 jan. 2013. Disponível em: <<http://www.cartaforense.com.br/conteudo/colunas/desjudicializacao/10165>>. Acesso em: 21 maio 2016.

VENOSA, Sílvio Salvo. **Direito Civil: Direitos reais**. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2016. v. 5. E-book. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597005158/cfi/6/32!4@0:0>>. Acesso em: 14 set. 2016.

WEIZENMANN, Luiz Carlos. **Direito notarial e registral**. Salvador: Juspodivm, 2016.

ANEXO A – Minuta de provimento sobre usucapião extrajudicial

MINUTA DE PROVIMENTO SOBRE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

PROVIMENTO Nº....., DE DE DE 2016

Estabelece diretrizes gerais para regular o procedimento de usucapião extrajudicial a ser observado pelos Serviços Notariais e de Registro de Imóveis, nos termos do que estabelece o art. 216-A da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), acrescido pelo art. 1.071 da Lei nº 13.105/2015 (Código de Processo Civil).

A Corregedora Nacional de Justiça, Ministra Nancy Andrighi, no uso de suas atribuições legais e constitucionais,

CONSIDERANDO o disposto no § 1º do art. 236 da Constituição da República Federativa do Brasil, de 5 de outubro de 1988, que estabelece a fiscalização dos atos notariais e de registro pelo Poder Judiciário, bem como o previsto no inciso XIV do art. 30, combinado com o art. 38 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, que prevê estarem os notários e registradores obrigados a cumprir as normas técnicas estabelecidas pelo juízo competente;

CONSIDERANDO que, “sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado”, consoante determina o art. 216-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os registros públicos, acrescido pelo art. 1.071 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, que dispõe sobre o Código de Processo Civil;

CONSIDERANDO que compete às Corregedorias-Gerais de Justiça zelarem para que os serviços notariais e de registro sejam prestados com rapidez, com qualidade satisfatória e de modo eficiente, bem como estabelecer medidas para o aprimoramento e a modernização de sua prestação, para proporcionar maior segurança no atendimento aos usuários;

CONSIDERANDO a necessidade de padronizar e uniformizar a prática dos atos notariais e de registros indispensáveis ao reconhecimento extrajudicial de usucapião em todos os Estados da Federação;

CONSIDERANDO a necessidade de adequar as disposições que codificam os atos normativos das Corregedorias-Gerais de Justiça dos Estados relativos aos serviços notariais e de registros, às novas regras estabelecidas pela Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015;

CONSIDERANDO a necessidade de uniformização, em todo território nacional, das normas técnicas específicas para a concreta prestação dos serviços notariais e de registro concernentes à usucapião extrajudicial;

RESOLVE:

Art. 1º. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório de registro de imóveis da circunscrição em que estiver situado o imóvel usucapiendo, independentemente de que este possua origem tabular, a requerimento do usucapiente, representado por advogado, nos termos do que estabelece o art. 216-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, com a redação determinada pela Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.

Art. 2º. O requerimento de que trata o art. 1º deste provimento (ou resolução) será assinado pelo advogado, pelo usucapiente e, se for o caso, por seu cônjuge ou companheiro, com as firmas destes reconhecidas, e instruído com os seguintes documentos:

I - ata notarial, atestando o tempo de posse do usucapiente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;

II - planta e memorial descritivo assinados por profissional legalmente habilitado, com prova de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, desde que haja relevância no procedimento de reconhecimento da usucapião;

III - certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal providas do local da situação do imóvel usucapiendo e do domicílio do usucapiente, expedidas em nome:

a) do usucapiente e do respectivo cônjuge, se houver;

b) do requerido e do respectivo cônjuge, se houver;

c) de todos os demais possuidores e dos respectivos cônjuges, se houver, em caso de sucessão de posse, que é somada à do usucapiente para se completar o período aquisitivo de usucapião;

IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel usucapiendo (IPTU ou ITR);

V - descrição georreferenciada, nas hipóteses previstas na Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos seus decretos regulamentadores;

VI - procuração outorgada ao advogado, por instrumento público, ou particular, com firma reconhecida.

§ 1º. Os documentos a que se refere o *caput* deste artigo serão apresentados no original.

§ 2º. A ata notarial deverá atestar o tempo de posse do usucapiente e, se for o caso, de seus antecessores, além de outras circunstâncias destinadas ao reconhecimento extrajudicial de usucapião, consignando, conforme o caso, o depoimento de testemunha e/ou do usucapiente sobre:

I - o nome do atual possuidor do imóvel usucapiendo;

II - a identificação do imóvel usucapiendo, suas características, localização, área e eventuais acessões e/ou benfeitorias nele edificadas ou introduzidas;

III - os nomes dos confrontantes e, se possível, de eventuais titulares de direitos reais e de outros direitos incidentes sobre o imóvel usucapiendo e sobre os imóveis confinantes;

IV - o tempo de posse que se sabe ser exercido pelo usucapiente e por eventuais antecessores sobre o imóvel usucapiendo;

V - a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pelo usucapiente;

VI - eventual questionamento ou impedimento ao exercício da posse pelo usucapiente;

VII - a continuidade e a durabilidade do exercício da posse pelo usucapiente;

VIII - o exercício da posse com ânimo de dono pelo usucapiente;

IX - quem é reconhecido como dono do imóvel usucapiendo.

§ 3º. Será exigido reconhecimento de firma das assinaturas lançadas na planta mencionada no inciso II do *caput* deste artigo.

§ 4º. Apenas para a prenotação do requerimento de reconhecimento extrajudicial de usucapião de imóvel rural é dispensada a comprovação de certificação de georreferenciamento pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA. Entretanto essa certificação deverá ser apresentada previamente ao ato de registro da usucapião.

§ 5º. Quando o imóvel usucapiendo estiver localizado na Amazônia Legal, o reconhecimento extrajudicial de usucapião previsto neste provimento (ou resolução) será aplicável somente a imóveis cuja extensão superficial máxima for equivalente a 4 (quatro) módulos fiscais.

§ 6º. Admite-se o reconhecimento extrajudicial de usucapião de imóvel não matriculado, devendo, o oficial de registro de imóveis, adotar todas as cautelas necessárias para certificar-se de que não se trata de imóvel público.

§ 7º. Para o reconhecimento extrajudicial de usucapião de unidade autônoma integrante de condomínio edilício regularmente constituído e com construção averbada, será exigida a anuência do síndico do condomínio, dispensando-se a anuência dos titulares das demais unidades condominiais; tratando-se de condomínio geral, qualquer dos condôminos poderá anuir.

§ 8º. Na hipótese de a unidade autônoma usucapienda localizar-se em condomínio edilício constituído de fato, ou seja, sem o respectivo registro do ato de incorporação, ou sem a devida averbação de construção, será exigida a anuência de todos os titulares de direito constantes da matrícula do terreno.

§ 9º. Admite-se o reconhecimento extrajudicial de usucapião promovido por mais de um usucapiente, nos casos de exercício comum da posse.

§ 10. Admite-se o reconhecimento extrajudicial de usucapião de lote oriundo de loteamento irregular, sem prejuízo da responsabilidade civil e penal do loteador faltoso.

Art. 3º. O requerimento do usucapiente contendo o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo art. 319 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), bem como indicará:

I – a modalidade de usucapião requerida:

a) ordinária (artigos 1.242 e 1.379 do Código Civil), inclusive em sua modalidade com prazo reduzido (parágrafo único do art. 1.242 do Código Civil);

b) extraordinária (art. 1.238 do Código Civil), inclusive em sua modalidade com prazo reduzido (parágrafo único do art. 1.238 do Código Civil);

c) constitucional (artigos 183 e 191 da Constituição da República, reproduzidos nos artigos 1.239 e 1.240 do Código Civil e nos artigos 9º a 12 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001); ou

d) familiar, entre cônjuges, ou por abandono do lar (art. 1.240-A do Código Civil);

II - eventual edificação, benfeitoria ou qualquer acessão existentes no imóvel usucapiendo;

III - o nome e a qualificação completa de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse tiver sido somado à do usucapiente para completar o período aquisitivo;

IV - o número da matrícula da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo, ou a informação de que não se encontra matriculado;

V - o valor atribuído ao imóvel usucapiendo;

VI - o nome, o número de inscrição na respectiva seccional da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), o endereço completo em que recebe notificações, o número do telefone e o endereço de e-mail do advogado que representa o usucapiente.

Parágrafo único – A denominada *usucapião familiar, entre cônjuges ou por abandono do lar*, prevista pelo art. 1.240-A do Código Civil dependerá da apresentação de sentença, com certidão de trânsito em julgado, reconhecendo o abandono do lar pelo ex-cônjuge ou ex-companheiro do usucapiente e de prova da propriedade em comum perante o registro de imóveis, além do atendimento dos demais requisitos legais para seu reconhecimento.

Art. 4º. O requerimento, juntamente com todos os documentos que o instruírem, será autuado pelo oficial de registro de imóveis competente, prorrogando-se os efeitos da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

§ 1º. Todas as notificações destinadas ao usucapiente serão feitas na pessoa de seu advogado, preferencialmente por meio eletrônico.

§ 2º. O não atendimento às notificações, cumulado com a paralisação do procedimento por mais de 30 (trinta) dias, poderão caracterizar omissão do usucapiente em atender às exigências que lhe forem formuladas, acarretando o arquivamento do pedido, com o cancelamento dos efeitos da prenotação, nos termos do art. 205 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos).

§ 3º. O requerimento rejeitado por inércia do interessado poderá ser renovado, iniciando-se novo procedimento, com nova prenotação e nova autuação, e será submetido à nova qualificação registral, podendo ser aproveitados, conforme o caso, os documentos e os atos regularmente praticados anteriormente, caso não haja prejuízo a terceiros.

Art. 5º. Se a planta mencionada no inciso II do *caput* do art. 2º deste provimento (ou resolução) não contiver a assinatura de qualquer titular de direitos ali referidos, este será notificado pelo oficial de registro de imóveis pessoalmente, pelo correio com aviso de recebimento ou por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, para manifestar seu consentimento no prazo de 15 (quinze) dias, considerando-se sua inércia como discordância.

§ 1º. Na hipótese de notificação de titular de direito real na forma do *caput* deste artigo, será considerada a concordância quando o notificado manifestar, no ato da notificação, de modo inequívoco, que não apresenta qualquer óbice ao requerimento, desde que a circunstância conste do documento que comprova a notificação.

§ 2º. Em caso de falecimento daquele que deveria manifestar consentimento, estará legitimado a fazê-lo o inventariante ou, inexistindo inventário, a manifestação caberá aos herdeiros, com autorização dos respectivos cônjuges ou companheiros.

§ 3º. Para fins de notificação de confrontante será observado, no que couber, o disposto no § 2º do art. 213 e seguintes da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

§ 4º. A existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impede o reconhecimento extrajudicial de usucapião, hipótese em que o título de propriedade será registrado respeitando-se aqueles direitos, ressalvado o cancelamento mediante anuência expressa do respectivo titular de tais direitos.

§ 5º. O consentimento expresso pode ser manifestado pelos confrontantes e titulares de direitos reais a qualquer momento, em documento particular com firma reconhecida ou por instrumento público.

Art. 6º. Considera-se outorgado o consentimento, dispensando a notificação prevista no *caput* do art. 5º deste provimento (ou resolução), quando for apresentado pelo requerente, título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica entre o titular registral e o usucapiente, acompanhada de prova de quitação das obrigações e certidão do distribuidor cível demonstrando a inexistência de ação judicial contra o usucapiente ou seus cessionários.

§ 1º. São exemplos de títulos ou instrumentos a que se refere o *caput*:

- a) Compromisso de compra e venda;
- b) Cessão de direitos e promessa de cessão;
- c) Pré-contrato;
- d) Proposta de compra;
- e) Reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar;
- f) Procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;
- g) Escritura de cessão de direitos hereditários especificando o imóvel;

h) Documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.

§ 2º. Em qualquer dos casos deverá ser justificado o óbice que impede a correta escrituração das transações, de forma a ser evitado o uso da usucapião como meio de burla aos requisitos legais do sistema notarial e registral e à tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários.

§ 3º. A prova de quitação será feita por meio de declaração escrita, ou com apresentação da quitação da última parcela do preço avençado, ou recibo assinado pelo proprietário, contendo a firma reconhecida.

§ 4º. A análise dos documentos citados neste artigo e seus parágrafos será feita pelo registrador que proferirá decisão fundamentada, conforme seu livre convencimento, acerca da veracidade e idoneidade de seu conteúdo e da inexistência de lide relativa ao negócio objeto de regularização pela usucapião.

Art. 7º. Estando o requerimento regularmente instruído com todos os documentos exigidos, o oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal ou ao Município, pessoalmente, pelo correio com aviso de recebimento ou por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, para que se manifestem sobre o pedido no prazo de 15 (quinze) dias.

Parágrafo único. A inércia dos órgãos públicos à notificação de que trata este artigo não impede o regular andamento do procedimento e o eventual reconhecimento extrajudicial de usucapião.

Art. 8º. Em seguida à notificação prevista no *caput* do art. 7º deste provimento (ou resolução), o oficial de registro de imóveis expedirá o edital, que será publicado pelo usucapiente, às suas expensas, por uma vez, em jornal local de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão manifestar-se nos 15 (quinze) dias subsequentes à publicação.

§ 1º. O edital de que trata o *caput* deste artigo conterá:

- I – o nome e a qualificação completa do usucapiente;
- II – a identificação do imóvel usucapiendo, indicando o número da matrícula, quando houver, sua área superficial e eventuais acessões ou benfeitorias nele existentes;
- III – os nomes dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;
- IV – o tipo de usucapião e o tempo de posse alegado pelo usucapiente.

§ 2º. Em comarca onde não houver jornal local, o edital de que trata o *caput* deste artigo poderá ser publicado em jornal de outra localidade que tenha grande circulação naquela comarca.

Art. 9º. Para a elucidação de quaisquer dúvidas, imprecisões ou incertezas, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis.

§ 1º. Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido mediante nota fundamentada.

§ 2º. A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião nem eventual suscitação de dúvida.

Art. 10. Transcorridos os prazos de que tratam os artigos 5º, 7º e 8º sem pendência de diligências na forma do art. 9º, achando-se em ordem a documentação e não havendo impugnação, o oficial de registro de imóveis emitirá nota fundamentada de deferimento e registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.

§ 1º Na hipótese do *caput* deste artigo, o registro do reconhecimento extrajudicial de usucapião de imóvel rural somente será realizado após a apresentação:

I – do recibo de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural (CAR) de que trata o art. 29 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, emitido por órgão ambiental competente, esteja ou não a reserva legal averbada na matrícula imobiliária, fazendo-se expressa referência, na matrícula, ao número de registro e à data de cadastro constantes daquele documento;

II – do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) mais recente, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), devidamente quitado;

III – da certificação expedida pelo INCRA de que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e de que o memorial atende às exigências técnicas, conforme as áreas e os prazos previstos na Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos seus decretos regulamentadores.

§ 2º. Caso ocorra diferença entre o memorial georreferenciado apresentado pelo requerente e aquele objeto de certificação pelo INCRA, a diferença poderá ser relevada se acompanhada de declaração do responsável técnico informando que decorre da utilização de técnicas diferentes de medição, mas que as descrições se referem ao mesmo imóvel, do ponto de vista físico, hipótese em que prevalecerá o memorial certificado pelo INCRA.

§ 3º. Na hipótese de o imóvel usucapiendo encontrar-se matriculado e o pedido referir-se à totalidade do bem, o registro do reconhecimento extrajudicial de usucapião será feito na própria matrícula existente.

§ 4º. Caso o reconhecimento extrajudicial de usucapião atinja fração de imóvel matriculado ou imóveis constantes, total ou parcialmente, de duas ou mais matrículas, será aberta nova matrícula para o imóvel usucapiendo, devendo, conforme o caso, ser encerradas as matrículas atingidas, ou receberem as averbações dos respectivos desfalques ou destaques, dispensada, para esse fim, a apuração da área remanescente.

§ 5º. Se houver edificação no imóvel usucapiendo, será aberta matrícula para o imóvel com a edificação, independentemente de apresentação de “habite-se” ou certidão previdenciária.

§ 6º. Tratando-se de usucapião de unidade autônoma (sala, apartamento, etc.) localizada em condomínio edilício objeto de incorporação, mas ainda não instituído ou sem a devida averbação de construção, a matrícula será aberta para a respectiva fração ideal, mencionando-se a unidade a que se refere.

§ 7º. O reconhecimento extrajudicial de usucapião de imóvel matriculado não extingue eventuais restrições administrativas, tais como, tombamento e reserva legal, nem gravames judiciais regularmente inscritos, devendo o pedido de cancelamento, quando for o caso, ser formulado pelo usucapiente diretamente à autoridade que emitiu a ordem.

Art. 11. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião apresentada por qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por ente público ou por terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis tentará promover a conciliação das partes interessadas.

§ 1º. Sendo infrutífera a conciliação mencionada no *caput* deste artigo, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel usucapiendo, cabendo ao usucapiente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum.

§ 2º. No caso da remessa de que trata o § 1º deste artigo, o oficial de registro de imóveis lavrará relatório, de ofício, para fins de controle interno e sem ônus ao usucapiente, do qual constarão todas as informações relevantes do procedimento, juntando cópia aos autos para conhecimento do juízo competente.

Art. 12. Em qualquer caso, é lícito ao usucapiente suscitar o procedimento de dúvida, observado o disposto no art. 198 e seguintes da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Art. 13. Este Provimento entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, de de 2016.

Ministra **NANCY ANDRIGHI**
Corregedora Nacional de Justiça



UNIVATES

R. Avelino Tallini, 171 | Bairro Universitário | Lajeado | RS | Brasil
CEP 95900.000 | Cx. Postal 155 | Fone: (51) 3714.7000
www.univates.br | 0800 7 07 08 09